

## **S a t z u n g** **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Hennigsdorf** **(Erschließungsbeitragssatzung)**

BV0049/2004

Die Stadtverordnetenversammlung Hennigsdorf hat in ihrer Sitzung am 05.05.2004 auf der Grundlage von § 5 und § 35 Abs.2 Nr. 10 und 15 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg – GO –in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I S. 154 ), zuletzt geändert durch Art. 6 des Zweiten Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 ( GVBl. I/03 S. 293) in der jeweils gültigen Fassung i.V.m. §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I/97 S. 2141, ber. I/1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 ( BGBl. I/02 S. 2850) sowie §2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 ( GVBl. I/03 S. 210) nachfolgende „ Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hennigsdorf ( Erschließungsbeitragssatzung ) beschlossen:

### **Inhaltsverzeichnis**

- § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes
- § 6 Kostenspaltung
- § 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 8 Immissionsschutzanlagen
- § 9 Vorausleistungen und Ablösung
- § 10 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

### **§ 1** **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

## **§ 2**

### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze nach § 127 BauGB ,  
ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit  
der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-  
Kongress- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,
    - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m,  
wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 9 m,  
wenn sie einseitig anbaubar sind,
    - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig, und mit  
einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
    - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig, und mit  
einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
  2. öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze nach § 127 BauGB  
in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart  
Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und  
Hafengebiet, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung  
beidseitig zulässig ist, und einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche  
Nutzung einseitig zulässig ist,
  3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer  
Breite bis zu 5 m,
  4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren  
Breite von 5 m je Fahrbahnseite,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebau-  
lichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind  
(selbständige Parkflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen inner-  
halb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen),  
bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1,2 und 4  
angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten so gilt für die gesamte Verkehrsanlage  
die größere Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

## **§ 3**

### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

#### **§ 4**

### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### **§ 5**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke ( Abrechnungsgebiet ) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche vervielfacht mit:
  - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,  
Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25.
  - b) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Freibäder, Sportanlagen).
  - c) 0,33 bei Grundstücken, die als Dauerkleingärten nach BKleingG genutzt werden.
  - d) 0,2 bei Grundstücken, die als öffentliche selbständige Parkanlage ( einschl. Friedhof) genutzt werden.
  - j) 0,0333 bei Grundstücken, die als Landwirtschaftsflächen genutzt werden.
  - i) 0,0167 bei Grundstücken, die als Forstfläche ( Wald) genutzt werden.
- (3) Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.  
Besteht ein Bauwerk nur aus einem Vollgeschoss (z.B. Lagerhalle oder andere eingeschossige gewerbliche oder industriell genutzte Werkhallen mit großen Geschosshöhen), so wird bei Gewerbebauten und sonstigen nicht zu Wohnzwecken dienenden Bauwerken auf der Grundlage der Gebäudehöhe pro angefangene 3,0 m ein Vollgeschoss zugrunde gelegt, bei Wohnbauten pro angefangene 2,5 m ein Vollgeschoss zugrunde gelegt, um die mit der Höhe des Bauwerkes gesteigerte bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes entsprechend des größeren wirtschaftlichen Vorteils angemessen zu berücksichtigen.
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse laut Bebauungsplan; wenn die tatsächliche Bebauung diese Zahl überschreitet, die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse.
  - b) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Gebäudehöhe geteilt durch 2,5 bei Wohnbebauung, durch 3,0 bei industriellen und Gewerbebauten, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Überschreitet die Zahl der vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse die Zahl der planungsrechtlich zulässigen, so ist die tatsächliche Bebauung zugrunde zu legen.
- (5) Für Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
  - a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse. Maßgeblich für die Bemessung ist die Anzahl der in der näheren Umgebung vorherrschenden

Vollgeschosse. Wenn die tatsächliche Bebauung diese Zahl überschreitet, wird die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse zugrunde gelegt.

- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung max. zulässigen Vollgeschosse,
  - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt,
  - d) bei Grundstücken auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
  - e) bei Grundstücken, die wie ein mit mindestens einem Vollgeschoss bebautes Grundstück tatsächlich zu Wohn-, Erholungs- oder Gewerbebezwecken genutzt werden können, ohne dass die Bebauung einem Vollgeschoss entspricht, gilt jedes angefangene Geschoss als ein Vollgeschoss.
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs.2 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet;
  - b) bei Grundstücken in Gebieten in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (7) Abs. 6 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 6 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. selbständige Grünanlagen
9. Mischverkehrsflächen,
10. Entwässerungseinrichtungen,
11. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischverkehrsflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 7**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege, Plätze, mit Kraftfahrzeuge nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen oder die Stadt eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt hat .
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke entsprechend den Planungen und den geforderten technischen Standards aufweisen;
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen aufweisen;  
die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischverkehrsflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen oder die Stadt eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grund- stücken erlangt hat .und die Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 8**

### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§9**

### **Vorausleistung und Ablösung**

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitragsschuld erheben.
- (2) Der Erschließungsbeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösevertrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.  
Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

**§ 10**  
**Inkrafttreten / Außerkraftsetzen**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Hennigsdorf mit Beschluss vom 18.07.2001, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Hennigsdorf Nr. 6/2001 vom 18.08.2001, außer Kraft.

Hennigsdorf, 06.05.2004

Schulz  
Bürgermeister

Vorstehende, von der Stadtverordnetenversammlung Hennigsdorf in ihrer Sitzung am 05.05.2004 beschlossene Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hennigsdorf (Erschließungsbeitragssatzung) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hennigsdorf, 04.06.2004

Schulz  
Bürgermeister

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 vom 05.06.2004