



**Satzung
der Gemeinde Leegebruch
über die Erhebung von Beiträgen nach §§ 127 ff des BauGB
für Erschließungsanlagen**

Erschließungsbeitragsatzung

Präambel

Auf Grund der §§ 5 und 35 der Gemeindeordnung Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22.03.04 (GVBl. I S. 59) und §§ 127 ff BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Leegebruch in ihrer Sitzung am 24.02.2005 folgende Satzung beschlossen:

Inhalt

- § 1 Erhebung des Beitrages
- § 2 Beitragspflichtige
- § 3 Art und Umfang der beitragsfähigen Anlagen
- § 4 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes
- § 5 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes
- § 6 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand
- § 7 Erschließungsabschnitt und Erschließungseinheit
- § 8 Abrechnungsgebiet
- § 9 Verteilung des umlagefähigen Aufwandes
- § 10 Mehrfach erschlossene Grundstücke
- § 11 Kostenspaltung
- § 12 Vorausleistungen und Ablösung
- § 13 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage
- § 14 Entstehen der sachlichen Beitragspflicht
- § 15 Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- § 16 Fälligkeit

- 2 -

§ 1

Erhebung des Beitrages

Die Gemeinde Leegebruch erhebt zur teilweisen Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff des BauGB sowie nach Maßgabe dieser Satzung

§ 2

Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des durch die Anlage erschlossenen Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des EGBGB belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.

(2) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner für dieselbe Schuld. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(3) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Abs. 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Abs. 2 Satz 2 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

§ 3

Art und Umfang der beitragsfähigen Anlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die öffentlichen, in gemeindlicher Baulast befindlichen,:

1.1 zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze bei bis zu überwiegend 2-geschossiger Bebauung in:

a) Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,00 m Breite
und einseitiger Bebaubarkeit bis zu 9,50 m Breite.

b) Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,00 m Breite
und einseitiger Bebaubarkeit bis zu 10,50 m Breite.

- 1.2 zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze bei überwiegend 3-und mehrgeschossiger Bebauung vergrößern sich die in 1.1 a) und b) angegebenen Breiten um jeweils 2,00 m.
 2. aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Radwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5,00 m.
 3. die nicht zum Anbau bestimmten, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen im Sinne des § 127 Absatz 2 Nr.3 BauGB bis zu einer Breite von 16,00 m.
 4. Parkflächen, die :
 - a) Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr.1 u.3 sind bis zu einer weiteren Breite von 5,00 m,
 - b) nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15% aller im Abrechnungsgebiet (§ 8) liegenden Grundstücks-flächen.
 5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, die :
 - a) Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind bis zu einer weiteren Breite von 4,00 m,
 - b) nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15% aller im Abrechnungsgebiet (§ 8) liegenden Grundstücksflächen.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Absatz 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) und b) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 a) angegebenen Maße im Bereich des Wendehammers um 8,00 m. Gleiches gilt für den Bereich der Einmündungen in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (4) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 5 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 5

Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) der für die Durchführung der beitragsfähigen Maßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen; hierzu zählt auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen für diese Maßnahme zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung sowie die Kosten dieser Bereitstellung.
2. die Freilegung der für die Durchführung der Maßnahme erforderlichen Flächen
3. die erstmalige Herstellung der Straßen-, Wege und Platzkörper einschließlich Unterbau und Oberfläche insbesondere an:
 - a) Fahrbahnen
 - b) Mischflächen
 - c) Gehwegen,
 - d) Radwegen,
 - e) Rinnen- und Randsteinen,
 - f) dem ruhenden Verkehr dienenden, unselbständigen Park- und Abstellflächen,
 - g) kombinierten Rad- und Gehwegen,
 - h) Rand-, Sicherheits- und Grünstreifen
 - i) unselbständigen Grünanlagen (Straßenbegleitgrün),
 - j) Böschungen, Schutz- und Stützmauern
 - k) Bushaltebuchten,
 - l) Beleuchtungseinrichtungen
 - m) Oberflächenentwässerungseinrichtungen
 - n) selbständigen, zur Erschließung notwendigen Grünanlagen und Parkflächen.
4. die Möblierung (z.B. Blumenkübel, Sitzbänke, Brunnenanlagen, Absperreinrichtungen, Poller, Fahrradständer, Zierleuchten, Anpflanzungen, Pflanzkübel und Spielgeräte), soweit diese Einrichtungen Bestandteil der Anlage und mit dem Grund und Boden fest verbunden sind.
5. die Beauftragung Dritter mit Ingenieurleistungen, Planung und Bauleitung.
6. Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Verkehrsleit-, Sicherungs- und Signalanlagen sowie Ersatzleistungen wegen Veränderung des Niveaus einmündender oder kreuzender Straßen,
7. Leistungen die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffes in Natur und Landschaft zu erbringen sind.
8. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

- (2) Die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind nur insoweit beitragsfähig, als sie breiter sind als die anschließenden freien Strecken.
- (3) Nicht beitragsfähig sind die Kosten für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,

...5

- 5 -

§ 6

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand

Die Gemeinde trägt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 7

Erschließungsabschnitt und Erschließungseinheit

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z.B. Grenzen von Bebauungsplänen) gebildet werden.
- (2) Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.
- (3) Über die Bildung von Erschließungseinheiten und Erschließungsabschnitten beschließt die Gemeindevertretung.

§ 8

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 9

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach §§ 1 und 3 bis 5 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzugs des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke des

Abrechnungsgebietes (§ 8) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Absatzes (1) gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in anderer Weise genutzt werden kann.

...6

- 6 -

- (3) Als Grundstücksfläche i.S. des Absatzes (1) gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt, die Fläche, die nach der Verkehrsauffassung Bauland ist und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung ansteht.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen **Maßes** der Nutzung wird die Fläche (Absatz (2) und (3) vervielfacht mit:
- a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit 1 Vollgeschoss
 - b) für jedes weitere Vollgeschoss wird zu dem Faktor 1,00 jeweils 0,25 dazu addiert.
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse;
 - b) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen gerundet werden.
 - c) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen.
Dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) bei bebauten und unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der im Abrechnungsgebiet zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist tatsächlich eine höhere als die zulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden, ist diese zu Grunde zu legen.
 - b) Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheit des Bauwerkes in ihm kein Vollgeschoss i.S. der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBauO), gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen gerundet werden.
 - c) Bei folgenden Grundstücken wird 1 Vollgeschoss zu Grunde gelegt:
 - Grundstücke auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können,
 - Kirchengrundstücke,
 - Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind,

-Grundstücke, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung wie z.B. Trafo, Pumpstationen bebaut werden können.

- (7) Grundlage für die Definition der Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung ist die Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) in der zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht jeweils gültigen Fassung.

...7

- 7 -

- (8) Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BbgBauO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie wie in Abs. 9 Pkt. c) oder in gleicher Weise (z.B. Lagerräume, Tiefgaragen) genutzt werden.
- (9) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen **Art** der Nutzung werden die in Absatz (4) festgesetzten Faktoren:
1. um 0,5 erhöht bei Grundstücken:
 - a) in durch Bebauungsplan festgesetzten Sonder-, Kern- und Gewerbegebieten.
 - b) in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist.
 - c) außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die überwiegend gewerblich im Sinne der Gewerbeordnung, freiberuflich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Schulgebäuden) genutzt werden;
 2. auf 0,5 festgesetzt bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sportanlage) und öffentlichen Grünflächen im Innenbereich;
- (10) Abs. 9 Ziffer 1 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 10

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Wird ein Grundstück durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen, so werden der Berechnung des Beitrages für jede Erschließungsanlage nur 2/3 der Grundstücksfläche i.S. des § 9 Abs. 1 angesetzt. Diese Regelung gilt nicht:
- a) für Grundstücke mit in § 9 Abs. 9 Ziffer 1 beschriebener Nutzung
 - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für 1 Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind,
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht

d) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

(2) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

...8

- 8 -

§ 11 Kostenspaltung

(1) Der Beitrag kann für :

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahn
4. Mischfläche
5. Gehweg
6. Radweg
7. dem ruhenden Verkehr dienende Park- und Abstellflächen
8. kombinierte Rad- und Gehwege
9. unselbständige Grünanlagen
10. Beleuchtung
11. Oberflächenentwässerung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

(2) Über die Kostenspaltung beschließt die Gemeindevertretung.

§ 12 Vorausleistungen und Ablösung

(1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahmen begonnen worden ist, die Beitragspflicht noch nicht oder nicht in voller Höhe entstanden ist und die endgültige Herstellung der Anlage innerhalb von 4 Jahren zu erwarten ist, kann die Gemeinde gemäß § 133 Absatz (3) Satz 1-4 Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages erheben.

Ist die Beitragspflicht 6 Jahre nach Erlass des Vorausleistungsbescheides noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist.

Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung zu verzinsen.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

- (2) Vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht kann der Erschließungsbeitrag durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden.
Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

...9

- 9 -

§ 13

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn:
- a) die Gemeinde Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist, diese ihrem öffentlichen Zweck gewidmet und mit betriebsfertigen Entwässerungseinrichtungen und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - b) die flächenhaften, befestigten Teileinrichtungen auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.
Selbständige oder unselbständige Parkflächen können darüber hinaus auch aus versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn:
- a) die Gemeinde Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
 - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Gemeindevertretung kann im Einzelfall die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen (Abweichungssatzung).

§ 14

Entstehen der sachlichen Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Anlage.
In den Fällen einer Kostenspaltung mit der Beendigung der Teilmaßnahme und in den Fällen der Bildung von Abrechnungsabschnitten mit der endgültigen Herstellung des Abschnittes

§ 15

Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung zu regeln.

...10

- 10 -

§ 16 Fälligkeit

- (1) Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.
- (2) Die Vorausleistung wird einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 06.04.2005 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die von der Gemeindevertretung am 12.09.1996 beschlossene Erschließungsbeitragssatzung außer Kraft.