

# **S A T Z U N G**

## **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow vom 27. September 2007**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) und des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I S. 398) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.06.2005 (GVBl. I S. 210) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in der Sitzung am 27. September 2007 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 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 folgende nach Art und Höchstumfang beschriebenen Erschließungsanlagen :

1. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs.2 Nr.1 BauGB)

a) in Gebieten, in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist

- 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,
- mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 16m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
- mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 13m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zu einer Gesamtbreite von 18 bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13m bei einseitiger Anbaubarkeit

2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs.2 Nr.2 BauGB) als
    - a) Wohnwege bis zu einer Breite von 5 m,
    - b) Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 4 m,
    - c) Gemeinsame Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 5m
  3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs.2 Nr.3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18m
  4. Parkflächen (§ 127 Abs.2 Nr.3 BauGB), die
    - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 oder 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6m,
    - b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 20 v.H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke
  5. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr.4 BauGB), die
    - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 oder 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 5m,
    - b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen), bis zu einer Fläche von 20 v.H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke
- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (3) Die in Abs.1 Nr.1 festgelegten Höchstbreiten gelten nicht für Wendeanlagen.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden.
- (3) Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

## **§ 4**

### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde 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) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 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 in vollen Quadratmetern gemessene Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann, wenn das Grundstück vollkommen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt.
- (4) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 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, wenn sie teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen und in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen :
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 Metern dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
  - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 Metern dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit :

- a) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden. In diesem Sinne der baulichen oder gewerblichen Nutzung gleichwertig ist die Nutzung eines Grundstücks, wenn sie einen nicht unerheblichen Ziel- und Quellverkehr verursacht und deswegen auf die Erschließungsanlage angewiesen ist (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze,).
- b) 0,5 bei Grundstücken, auf denen keine bauliche Nutzung, jedoch eine gewerbliche bzw. gleichwertige Nutzung ( z.B. Garagen, Stellplätze, Lagerplätze) zulässig ist.
- c) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- d) 1,2 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,4 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,

Der Geschossfaktor erhöht sich um jeweils 0,2 bei einer Bebaubarkeit mit je einem weiteren Vollgeschoss.

(6) 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) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5 , wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
- d) Sind für verschiedene Teilflächen eines Grundstücks unterschiedliche Vollgeschosse festgesetzt, gilt die höchstzulässige Zahl.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(7) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- a) bei bebauten und un bebauten Grundstücken aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- b) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.

- c) bei bebauten und unbebauten Grundstücken, auf denen auf verschiedenen Teilflächen unterschiedliche Vollgeschosse zulässig sind, gilt die höchstzulässige Zahl.
  - d) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder gleichwertig genutzt werden (z.B. Garagen, Stellplätze, Lagerplätze), ist ein Vollgeschoss zugrunde zu legen.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 5 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- und Ausstellungsgebiet;
  - 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 Gebiete, 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.
- (9) Abs. 8 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.
- (10) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.
- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer in der Baulast der Kommune liegenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs.1 Nr.1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs.2 oder 3 bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.

Dies gilt nicht :

- a) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um 50 % oder mehr erhöht.
- b) für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, wenn nur für einen Teil eines solchen Grundstücks ein Erschließungsbeitrag erhoben wird .
- c) für Grundstücke, deren Erschließungsbeitrag gemäß § 5 Abs.10 ermittelt wird.

## **§ 6 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. gemeinsame Fuß- und Radwege,
7. unselbstständige Parkflächen
8. unselbstständige Grünanlagen,
9. Mischflächen
10. Entwässerungseinrichtungen
11. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3-8 genannten flächenmäßigen Bestandteile miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn 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 aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Teer, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen 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 gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 8 Immissionsschutzanlagen**

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

## **§ 9 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe von 70% der voraussichtlich endgültigen Beitragsschuld erheben.

## **§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.06.2003 in Kraft.

Blankenfelde-Mahlow, den 27. September 2007

Jörg Sonntag  
Stellv. Bürgermeister