

# **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Werben**

Die Gemeinde Werben erlässt aufgrund der §§ 5, 14 und 35 Abs. 2 Nr. 10 und 15 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juni 2003 (GVBl. I S. 173), i.V.m. den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), die folgende von der Gemeindevertretung Werben in der Sitzung am 3. September 2003 beschlossene Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Werben.

## **§ 1**

### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und dieser Satzung.

## **§ 2**

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

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebene Erschließungsanlagen:

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (§127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die der Erschließung von Grundstücken dienen, in Gebieten, in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist,
  - a) mit bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
  - b) mit bis zu vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
  - c) mit mehr als vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;
2. für die öffentlichen zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (§127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Breite bis zu 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;
3. für alle öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen 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) Fußwege bis zu einer Breite von 4 m,
  - c) Radwege bis zu einer Breite von 4 m,
  - d) gemeinsame Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 5 m;

4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18 m;
5. Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
  - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1, 2 oder 4 sind (unselbstständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 20 v.H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke;
6. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
  - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind (unselbstständige Grünanlagen), bis zu einer Breite von 5 m,
  - b) die nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen), bis zu einer Fläche von 20 v.H. der Gesamtfläche der durch sie 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 um 8 m.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 6 gehören insbesondere die Kosten

1. für den Erwerb der Grundflächen,
2. für die Freilegung der Grundflächen,
3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### § 3

#### **Ermittlung des Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln. Die Entscheidung nach Satz 2 trifft die Gemeindevertretung.

## § 4

### Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

## § 5

### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes 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,

- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige 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 m verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche oder zulässige Nutzung die Abstände nach Abs. 3 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen oder zulässigen Nutzung. Bei Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 4 Buchstabe g) und h) ist auf die gesamte Grundstücksfläche abzustellen.

(4) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
- e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
- f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
- g) 0,5 bei ausschließlich als Sportplatz, Freibad, Friedhof, Dauerkleingartenanlage oder sonstige Anlagen genutzte Grundstücke und bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können,
- h) 0,5 bei Grundstücken, die mit Kirchen bebaut sind.

(5) Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind (Brandenburgische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung).

(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; sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- b) Ist eine größere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen, das Gleiche gilt entsprechend für die Baumassenzahl.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

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

- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der tatsächlich zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist diese nicht zu ermitteln, aus der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, wird je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Hinzugerechnet werden Untergeschosse nach § 5 Abs. 6 Buchstabe a Satz 2.
- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der tatsächlich zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist diese nicht zu ermitteln, aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen, bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- e) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig, im Einzelfall genehmigt oder vorhanden, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe anzusetzen.

(8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 bis 7 festgesetzten Nutzungsfaktoren um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten,
- 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 Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Kindergarten- und Schulgebäuden), 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.

## § 6

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die jeweils von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i.S. des Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 und 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht.

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## § 7

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die unselbstständigen Parkflächen,
7. die unselbstständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungseinrichtungen,
10. die unselbstständigen Immissionsschutzanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeindevertretung.

## § 8

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die öffentlichen zum Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und

- b) sie über betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen und Anlagen der Oberflächenentwässerung 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, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile entsprechend Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeindevertretung kann im Einzelfall die Bestandteile der Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zumachen.

## § 9

### Immissionsschutzanlagen

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

## § 10

### Vorausleistungen

Die Gemeinde kann nach § 133 Abs. 3 BauGB für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## § 11

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

**§ 12**  
**In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Werben vom 30.10.2002 außer Kraft.

Burg (Spreewald), den 12.09.03

gez. Hans-Joachim Gahler  
Amtsdirektor

- Siegel -

**Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Werben wird im Amtsblatt für das Amt Burg (Spreewald), Jahrgang 12, Ausgabe 11 vom 01.10.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Burg (Spreewald), den 12.09.03

gez. Hans-Joachim Gahler  
Amtsdirektor

- Siegel -