

**Satzung  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Berkenbrück  
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung Berkenbrück in der Sitzung am 05.09.03 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

(1) Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen dieser Satzung und dem BauGB.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieser Satzung sind:

1. Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze,
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege),
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(3) Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

(4) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen in diesem Sinne sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

**§2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, an denen eine Bebauung zulässig ist.

Beitragsfähige Straßenbreiten: <b>anbaubar</b>	<b>Vollgeschosse</b>	<b>beidseitig</b>	<b>einseitig</b>
	bis zu	bis zu	bis zu
	bis zu 2	12 m	9 m
	mit 3 oder 4	15 m	12 m
	mehr als 4	18 m	13 m

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten dienen mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung zulässig ist,

Beitragsfähige Straßenbreiten: <b>anbaubar</b>	<b>beidseitig</b>	<b>einseitig</b>
	bis zu	bis zu
	18 m	13 m

3. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege)

Beitragsfähige Straßenbreiten: <b>anbaubar</b>	<b>beidseitig</b>	<b>einseitig</b>
	bis zu	bis zu
	5 m	5 m

4. Sammelstraßen

Beitragsfähige Straßenbreiten: <b>anbaubar</b>	<b>beidseitig</b>	<b>einseitig</b>
	bis zu	bis zu
	8 m	8 m

5. Parkflächen

a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4

Beitragsfähige Breiten: <b>anbaubar</b>	<b>beidseitig</b>	<b>einseitig</b>
	bis zu	bis zu
	6 m	6 m

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen 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) als Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4

Beitragsfähige Breiten: <b>anbaubar</b>	<b>beidseitig</b>	<b>einseitig</b>
	bis zu	bis zu
	6 m	6 m

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb 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 größte Breite.

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

(5) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören der Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung der Erschließungsanlage benötigten Grundstücksflächen, hierzu zählen 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. Die Kosten werden anteilig den Erschließungsanlagen Nr. 1 bis 6 zugeordnet.

(6) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Beauftragung Dritter mit der Planung, Bauleitung und -überwachung, Vermessung u. ä. und die Verwaltungskosten, die anteilig den Erschließungsanlagen Nr. 1 bis 6 zugeordnet werden.

(7) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören auch die Kosten, die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Erschließungsmaßnahme bewirkten Eingriff in Natur und Landschaft zu erbringen sind.

### **§ 3**

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

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt

### **§ 4**

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

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Der Anteil der Beitragspflichtigen beträgt 90% des Erschließungsaufwandes. Der vorgenannte Erschließungsaufwand kommt nur zum tragen, wenn alle betroffenen Anlieger einverstanden sind.

### **§ 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 Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der angeschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 (4) BauGB 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 oder einer Satzung nach § 34 (4) BauGB und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 (4) BauGB 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 dazu verlaufenden Parallelen, deren Abstand von der Grenze der bauordnungsrechtlich zulässigen Bebauung oder gewerblichen Nutzung bestimmt ist. 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 dazu verlaufenden Parallelen, deren Abstand von der Grenze der bauordnungsrechtlichen Bebauung oder gewerblichen Nutzung bestimmt ist.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit
  - 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
  - 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen und
  - 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 (4) BauGB oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 (4) BauGB die Zahl der Vollgeschosse festsetzt, 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 auf- oder abgerundet werden,
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgelegte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 (4) BauGB oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 (4) BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,00 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken 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, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

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

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan oder Satzung gemäß § 34 (4) BauGB festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe;
- b) bei Grundstücken in Gebieten ohne Festsetzung durch Bebauungsplan oder Satzung gemäß § 34 (4) BauGB eine Nutzung wie in den unter Buchstaben a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn- 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.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

**§ 5a**  
**Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 2 Dritteln anzusetzen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 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 % erhöht,
  - c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
  - d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

**§ 6**  
**Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden für:

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radweg,
5. Gehweg,
6. unselbständige Parkfläche,
7. unselbständige Grünanlage,
8. Entwässerungsanlage,
9. Beleuchtungseinrichtung

**§ 7**  
**Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
  - 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 aus Asphalt, Beton, Platten, 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, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen-, die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
  - d) Mischflächen in befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig fertiggestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und 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

### Vorausleistungen

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

## § 10

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

## § 11

### Fälligkeit

- (1) Der Beitrag oder die Vorauszahlung wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

## § 12

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Berkenbrück, den 05.09.2003

*Stephan*

W. Stephan  
ehrenamtl. Bürgermeister  
u. Vorsitzender der Gemeindevertretung

Briesen, den 08.09.2003

*P. Stumm*

P. Stumm  
Amtdirektor



*Stumm*  
- Amtdirektor -