

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
(Erschließungsbeitragsatzung)**

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin in ihrer Sitzung am 03.12.2015 folgende Erschließungsbeitragsatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 16 m Breite
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite
2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 8 m Breite
3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch) bis zu einer Breite von 21 m
4. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1-3 sind, bis zu einer Breite von 6 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1-3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 3 findet Anwendung
5. für Grünanlagen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1-3 sind, bis zu einer Breite von 6 m
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1-3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 3 findet Anwendung
6. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. Lärmschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind

(2) Zu dem Erschließungsaufwand für Anlagen nach Abs. 1 Nr. 1-7 gehören insbesondere Kosten für

1. den Erwerb der Grundflächen
 2. die Freilegung der Grundflächen
 3. die erstmalige Herstellung der Anlagen einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen
 4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine
 5. die Radwege
 6. die Gehwege
 7. die kombinierten Geh- und Radwege
 8. die Beleuchtungseinrichtungen
 9. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
 10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, auch soweit sie außerhalb der in Abs. 1 genannten Breiten liegen
 11. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
 12. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
 13. die Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend vom Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4**Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Bei bereits vor dem 03. Oktober 1990 vorhandenen angebauten Straßen richtet sich der Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand nach den Regelungen der Straßenbaubeitragsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5**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 oder von der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6**Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwands**

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) im Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt, die sich aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit dem nach § 7 maßgeblichen Faktor für Maß und Art der Nutzung ergeben.

(2) Die Grundstücksfläche bestimmt sich nach dem Flächeninhalt des Buchgrundstücks. (Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinn)

(3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken,

1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsgebiet;
4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
 - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
 - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück ge-

hörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;

§ 7**Nutzungsfaktoren**

(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei den erschlossenen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 4 BbgBauO, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

(2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich jedes weitere Vollgeschoss um 0,25.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt, jeweils bezogen auf die in § 6 Abs. 3 bestimmten Flächen, bei Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2),
 - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe- (§ 8 BauNVO), Industrie- (§ 9 BauNVO) und Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen aufgerundet,
 - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, in Gewerbe- (§ 8 BauNVO), Industrie (§ 9 BauNVO) und Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,
 - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
 - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 - f) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlage oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der abzurechnenden Anlage überwiegend festgesetzte oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchstabe a)-c);

2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 Buchstabe a) oder Buchstaben d)-f) oder die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl nach Nr. 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse oder die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c);
3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 6 Abs. 3 Nr. 3 und Nr.4), wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, wobei mindestens die zulässige Zahl der Vollgeschosse maßgeblich ist,
 - b) un bebaut sind, die Zahl der Vollgeschosse, die die nähere Umgebung prägt
4. Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird erhöht um
 - a) 0,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
 - b) 0,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- (§ 8 BauNVO), Industrie- (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

§ 8

Mehrfacherschließung

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
 1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
 2. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
 3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen 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 Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 9

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen
9. die Entwässerungsanlagen
10. die Immissionsschutzanlagen
11. die kombinierten Geh- und Radwege
12. die Mischflächen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall. Mischflächen i. S. von Nr. 12 sind solche Flächen, bei denen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3-7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Fahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 1. die flächenmäßigen Bestandteile gemäß dem Bauprogramm und entsprechend Abs. 2 fertig gestellt sind,
 2. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
 3. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. Selbstständige Grünanlagen sind dann endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 1. Fahrbahn, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege oder Radwege mit tragfähigem Unterbau und Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 2. unselbstständige oder selbstständige Parkflächen mit tragfähigem Unterbau und Decke aus Asphalt,

Beton, Pflaster, Platten, Rasengittersteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

3. unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

§ 11

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von beitragsfähigen Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12

Vorausleistungen

(1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin Vorausleistungen in Höhe von bis zu 75 % des voraussichtlichen Beitrages erheben.

(2) Ist die Beitragspflicht sechs 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 mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen.

§ 13

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Der Aufwand wird abweichend durch Kostenvoranschlag oder Ausschreibung ermittelt. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 14

Fälligkeit und Zahlung des Beitrages

(1) Der Beitrag und die Vorausleistung werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitrags- oder Vorausleistungsbescheides fällig.

(2) Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Stundungen oder Verrentungen bewilligen oder von der Erhebung des Beitrages ganz oder teilweise absehen.

§ 15

Datenverarbeitung

(1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung notwendiger Daten gemäß §§ 12 und 14 des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes (BbgDSG) erforderlich.

(2) Die Datenerhebung und Datenverarbeitung nach Abs. 1 beschränkt sich auf die Angabe der Daten oder Datengruppen, die für die Beitragserhebung nach dieser Satzung erforderlich ist, insbesondere Daten zu

1. Grundstückseigentümern, künftige Grundstückseigentümern,
2. Grundbuchbezeichnungen, Eigentumsverhältnissen, Anschriften von derzeitigen oder künftigen Grundstückseigentümern und sonst dinglich Berechtigten,
3. Daten zur Ermittlung der Bemessungsgrundlagen der einzelnen Grundstücke.

(3) Daten dürfen nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

(4) Der Einsatz technikuunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 16

Inkrafttreten

Die Erschließungsbeitragssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neuenhagen bei Berlin, den 04.12.2015

Jürgen Henze
Bürgermeister