

**Satzung  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
in der Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg vom 8.5.2003**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) i.V.m. § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom.10.10.2001 (GO B.I S.154), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg in der öffentlichen Sitzung am 8.5.2003 mit Beschluß-Nr. 15/2003 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§ 127 bis 135) und nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

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

a) 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,

b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-Ausstellungs-, Kongreß- und Hafengebiete, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.

3. mit Kraftwagen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, 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) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, 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 Nrn. 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 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. I, Nr. 1-6 gehören ausschließlich die Kosten für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen (aufgrund vertraglicher Regelung);
4. und den Wertersatz für v. der Gemeinde bereitgestellte Flächen.
5. gärtnerische Gestaltung von Grünanlagen

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

**§ 3**  
**Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand ( § 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

**§ 4**  
**Anteile 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 (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die erschlossenen Grundstücke 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:

- a) bei Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, die Fläche, für die eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung festgesetzt ist;
- b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche für die eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung festgesetzt ist;
- c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Nr. 5 fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der das Grundstück erschließenden Anlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Anlage zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallelen. Überschreitet die tatsächliche Nutzung die in Abs. 2 Pkt. c) genannten Abstände, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche vervielfacht mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,

(4) Als Zahl der Vollgeschosse gilt

- a) soweit ein bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
- b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur eine Baumassenzahl angegeben ist, die durch 35 geteilte Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet;
- c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
- d) wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 bis 3 überschritten wird, die tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse;
- e) soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt ist, bei bebauten Grundstücken die tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf den in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücken. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je 3,00 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- f) Bestimmungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung in einer Satzung nach § 4 Abs. 2 a oder § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch stehen Festsetzungen in einem Bebauungsplan gleich.

## **§ 6**

### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

(1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen und Parkierungsbauwerken.

(2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt.

(3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z.B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

## § 7

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Satz 1 gilt sinngemäß, wenn sich nur Teile von Erschließungsanlagen in der Baulast der Gemeinde befinden.

## § 8

### **Kostenspaltung**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für:

01. Grunderwerb,
02. Freilegung,
03. Fahrbahn,
04. Radweg,
05. Gehweg, zusammen oder einzeln,
06. unselbständige Parkfläche,
07. unselbständige Grünanlage,
08. Entwässerungseinrichtung,
09. Beleuchtungseinrichtung
10. Immissionsschutzanlagen
11. Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

gesondert erhoben und umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

(2) Der Erschließungsbeitrag für selbständige Parkflächen und Grünanlagen kann selbständig erhoben werden für:

- 1. den Grunderwerb und die Freilegung
- 2. die erstmalige endgültige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung.

(3) Die Teilbeiträge können in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Kostengruppen nach Abs. 1 können zu einem Teilbeitrag zusammengefasst werden. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeindevertretung, der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

## § 9

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege, und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn:

- 1. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- 2. 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, Mopedwege, Radwege, Gehwege und die Wege der mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Pflaster, Asphalt, Beton, Platten 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 Pflaster, Asphalt, Beton, Platten, 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 Nr.1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## § 10

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilung des umlagefähigen Aufwandes und die Merkmale der endgültigen Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 11 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen erheben:

- 1. bis zu einer Höhe von 70 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist,
- 2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

(1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 2 BauGB noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung der Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

(2) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

(3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung des jetzigen OT Groß Wasserburg vom 26.11.1997 außer Kraft.

Schönwald, 12.05.2003

Krausnick-Groß Wasserburg, 8.05.2003

gez. Carsten Saß  
Amtdirektor

gez. Gerhard Buschick  
Vorsitzender der Gemeindevertretung