

Satzung **der Gemeinde Michendorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen** **nach § 127 ff. BauGB vom 16.08.2004**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAGBau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und der §§ 5 und 35 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 6 des Zweiten Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 294) und durch Art. 7 des Gesetzes zur Anpassung verwaltungsrechtlicher Vorschriften an den elektronischen Rechtsverkehr vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 298) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 16.08.2004 folgende Satzung der Gemeinde Michendorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beschlossen:

§ 1 **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Gemeinde Michendorf erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung:

1. der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. der öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
3. der 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. der 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. der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(2) Beitragsfähig in diesem Zusammenhang ist insbesondere der Aufwand für:

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) der für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen; dazu gehört auch der Wert der hierfür von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten eigenen Grundstücke. Maßgebend ist der Wert zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme.
2. die Freilegung der Flächen.
3. die erstmalige Herstellung der Fahrbahn einschließlich der hierfür benötigten gebundenen und ungebundenen Tragschichten.
4. die erstmalige Herstellung von:
 - a) Rinnen und Bordsteinen,
 - b) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - c) Gehwegen,
 - d) Radwegen,
 - e) gemeinsamen Geh- und Radwegen,

- f) Beleuchtungseinrichtungen,
 - g) Entwässerungseinrichtungen für die Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlagen
 - h) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - i) Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,
 - j) unselbstständigen Grünanlagen.
5. die Übernahme der von Dritten hergestellten Erschließungsanlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Die bezogen auf ihre Beitragsfähigkeit anrechenbaren Breiten der flächenmäßigen Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 4 werden wie folgt festgesetzt:

Teileinrichtung	max. anrechenbare Breite in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	max. anrechenbare Breite in sonstigen Baugebieten und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
a) Fahrbahn	8,50 m	Anliegerstraßen: 5,50 m Haupterschließungsstraßen: 6,50 m Hauptverkehrsstraßen: 8,50 m
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m
c) Parkstreifen	je 5,50 m	je 5,50 m
d) Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m
e) gemeinsamer Geh- und Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m
f) unselbstständige Grünanlagen	je 4,00 m	je 4,00 m

- (4) Überschreiten flächenmäßige Teileinrichtungen von Erschließungsanlagen die nach Abs. 3 anrechenbaren Breiten, so trägt die Gemeinde den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand allein.
- (5) Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen gilt Abs. 2 sinngemäß.
- (6) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung von öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete i.S.d. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 wenn hierbei eine Breite von 5,00 m nicht überschritten wird.
- (7) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung von nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete i.S.d. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, wenn hierbei eine Breite von 21,00 m nicht überschritten wird.
- (8) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (9) Endet eine Erschließungsanlage i.S.d. § 2 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 mit einem Wendepplatz, so vergrößert sich die i.S.d. Beitragsfähigkeit anrechenbare Fläche der Fahrbahn nur insoweit, als dieses für die Herstellung eines Wendepplatzes mit einem maximalen Radius von 9,00 m notwendig ist.

(10) Ergeben sich nach Abs. 3 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte tatsächlich hergestellte Breite.

(11) Die in den Abs. 3, 6 und 7 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Aufwänden 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 Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln. Die Abschnittsbildung und die Bildung von Erschließungseinheiten wird im Einzelfall durch die Gemeindevertretung beschlossen.
- (3) Die Aufwände für Sammelstraßen gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, für Parkflächen und Grünanlagen gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Park- und Grünflächen als selbstständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden; das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird durch Beschluss der Gemeindevertretung ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 dieser Satzung ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde gem. § 4 auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S.d. Abs.1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, soweit sie baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, die gesamte Grundstücksfläche des an die Erschließungsanlage angrenzenden bzw. durch eine Zuwegung mit der Erschließungsanlage verbundenen Grundstückes.

- (3) Als Grundstücksfläche i.S.d. Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes,
- a) soweit sie dem baulichen Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen sind, die gesamte Grundstücksfläche des an die Erschließungsanlage angrenzenden bzw. durch eine Zuwegung mit der Erschließungsanlage verbundenen Grundstückes.
 - b) soweit sie als vom Regelfall des § 6 Abs. 3 Satz 1 lit. a) abweichende, übertiefe Grundstücke vom baulichen Innenbereich in den Außenbereich übergehen und direkt an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Grundstückes mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.
 - c) soweit sie als vom Regelfall des § 6 Abs. 3 Satz 1 lit. a) abweichende, übertiefe Grundstücke vom baulichen Innenbereich in den Außenbereich übergehen und nicht direkt an die Erschließungsanlage angrenzen, sondern durch eine Zuwegung mit der Erschließungsanlage verbunden sind, die Fläche zwischen der Grenze des jeweiligen Grundstückes, die der Erschließungsanlage zugewandt ist 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.
Überschreitet die zulässige oder tatsächliche Nutzung die Abstände nach § 6 Abs. 3 Satz 1 lit. b) oder c), so fällt die zu bestimmende Linie zusammen mit der hinteren Grenze der zulässigen oder tatsächlichen Nutzung.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird bei Grundstücken im Sinne des § 6 Abs. 2 oder 3 die zu berücksichtigende Fläche vervielfacht mit:
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss;
 - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen;
 - c) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen;
 - d) 1,9 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen;
 - e) 2,2 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen;
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die im öffentlichen Interesse in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportanlagen u.ä.);
 - g) 0,5 bei einer Nutzung als Kleingartenanlage i.S.d. Bundeskleingartengesetzes;
- (5) 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) ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein bestehender Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) bei bebauten bzw. unbebauten aber bebaubaren Grundstücken im baulichen Innenbereich ist die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, deren Anzahl sich aus der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse bei Anwendung der diesbezüglichen Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB ableiten lässt, zu Grunde zu legen;
 - b) ist tatsächlich eine höhere als die gemäß Abs. 6 Satz 1 lit. a) abzuleitende Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen;
 - c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt,

- d) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden oder genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren bei gewerblich genutzten Grundstücken um 0,5 erhöht. Gleiches gilt für Grundstücke, die eine weitergehende gewerbliche Nutzung aufweisen, welche typischerweise in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ausgeübt wird.
- (8) Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.
Die in dieser Satzung verwendeten Begriffe des Innen- und des Außenbereiches entsprechen den dem Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmenden bauplanungsrechtlichen Begriffen des Innenbereichs gem. § 34 BauGB und des Außenbereichs gem. § 35 BauGB.
- (9) Weist ein Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, gilt als Geschoszahl die mit der Grundflächenzahl vervielfachte Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl abgerundet werden. Ist eine Geschoszahl außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans bzw. innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans der die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht festsetzt auf Grund der Besonderheit des zu betrachtenden Bauwerkes nicht feststellbar, werden je vollendete 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Für Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i.S.d. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 erschlossen werden, wird der sich nach den Regelungen dieser Satzung ergebende Erschließungsbeitrag nur zu zwei Dritteln erhoben. Den Restbetrag trägt die Gemeinde.

§ 7

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig gem. § 134 BauGB ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 8

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
1. Grunderwerb,
 2. Freilegung,
 3. Fahrbahn,
 4. Radwege,
 5. Gehwege,

6. Gemeinsame Geh- und Radwege,
7. Parkflächen,
8. Beleuchtung,
9. Oberflächenentwässerung,
10. unselbstständige Grünanlagen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Die Anwendung der Kostenspaltung wird im Einzelfall durch die Gemeindevertretung beschlossen.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 (außer Grünanlagen) gelten als endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen;
 - b) sie entsprechend ihrer Verkehrsfunktion öffentlich gewidmet sind;
 - c) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und
 - d) ihre flächenmäßigen Teileinrichtungen den Anforderungen des nachfolgenden Abs. 2 entsprechen.

Die flächenmäßigen Teileinrichtungen einer Erschließungsanlage ergeben sich aus dem durch die Gemeindevertretung zu beschließenden technischen Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Teileinrichtungen einer Erschließungsanlage gelten als endgültig hergestellt wenn
 - a) Fahrbahn, 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, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweisen bestehen;
 - c) Unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind und ihre Fläche Eigentum der Gemeinde ist;
- (3) Selbstständige Grünanlagen gelten als endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und sie vollständig gärtnerisch gestaltet wurden.

§ 10

Vorausleistungen und Ablösung

- (1) Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können durch die Gemeinde Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags erhoben werden.
- (2) Der zukünftige Erschließungsbeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

§ 12 **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes können Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch die Gemeinde im Einzelfall durch eine anlagenbezogene Satzung geregelt werden.

§ 13 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Michendorf, 18.08.2004

Karl-Heinz Oed
stv. Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung der Gemeinde Michendorf über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff. BauGB vom 16.08.2004 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Michendorf, 18.08.2004

Karl-Heinz Oed
stv. Bürgermeister