

ORTSRECHT in Gemeinde Glienicke/Nordbahn

Nichtamtliche Lesefassung Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Glienicke/Nordbahn



Stand vom 30.05.2024

Satzung beschlossen mit Beschluss Nr. 486-48/24

(Satzung hebt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Glienicke/Nordbahn vom 02.06.1999 und die 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Glienicke/Nordbahn vom 01.04.2014 auf.)

Bei Fragen und Hinweisen zuständiger Fachbereich der Gemeindeverwaltung:

Fachbereich II, Hauptstraße 19, 16548 Glienicke/Nordbahn
Telefon 033056 - 69 236; E-Mail: Schrabe@glienicke.eu

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Erschließungsbeiträge werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu zwei Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit drei oder vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 15 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18 Metern wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. für die öffentlich zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,
3. 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 2,5m,
4. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 m,
5. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 , 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach gemeindebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Absatz 2 findet entsprechend Anwendung,
6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind (unselbstständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu

deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 20 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Absatz 2 findet Anwendung.

(2) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Absatz 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber 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 wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von § 3 Absatz 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.

§ 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 bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes - Grundstück

(1) Der nach § 2 und § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§4) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) verteilt. Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen (Nutzungseinheiten), die sich für die Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit denen nach § 6 A und § 6 B maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergibt. Der Nutzungsfaktor dient dazu, die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß zu berücksichtigen.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. d. Absatzes 1 gilt

1. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann;
2. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und mit der Restfläche
 - a) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch) die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann,

- b) im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch, die Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die bauliche, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann. Erstreckt sich die bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung des Grundstückes über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus, wird auf die Regelungen des § 6 Abs. 2 Nr. 3 verwiesen.
3. bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
- a) die Gesamtfläche der Grundstücke, wenn sie insgesamt im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch liegen,
 - b) bei Grundstücken, die teilweise im Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch und mit einer Restfläche im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch liegen,
 - I. soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen und als Vorderliegergrundstücke zu qualifizieren sind, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 37 m verlaufenden Linie,
 - II. soweit sie nicht angrenzen bzw. nur eine wegemäßige Verbindung mit der Erschließungsanlage aufweisen und als Hinterliegergrundstücke zu qualifizieren sind, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand bis zu 20 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die Wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Tiefenbegrenzung nach Ziffer 3, ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

§ 6 a - Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes - Maß der Grundstücksnutzung

- (1) a) Als Vollgeschosse i. S. dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschoss. Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.
 - b) Abweichend von Buchstabe a sind bei Grundstücken des § 6 a Absatz 5 auch unterirdische Nutzungsebenen als Vollgeschoss anzusetzen, wenn diese als Tiefgarage genutzt werden.
 - c) Kirchen werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.
- (2) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche aus § 6 Absatz 2 bei einem Vollgeschoss mit 1,0 vervielfacht. Der Faktor der Vollgeschossigkeit erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken, die innerhalb eines Bebauungsplans liegen

- a) die im Bebauungsplan höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- b) für die im Bebauungsplan nur die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt ist, in Kern u. Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten durch 2,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen unter 0,5 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird,
- c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur Baumassenzahlen festgesetzt sind, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei Bruchzahlen unter 0,5 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird.

(4) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die zulässigen Baumassenzahlen oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(5) Grundstücken, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgarage errichtet werden dürfen, werden je Nutzungsebene ein Vollgeschoss angerechnet.

(6) Grundstücke, die in einer baulich oder gewerblich vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Kinderspielplätze), werden mit dem Faktor 0,5 bewertet.

(7) Grundstücke, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden als eingeschossig bebaubar bewertet.

(8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch die Höhe der baulichen Anlagen noch die Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- c) bei bebauten Grundstücken, deren Bauten nicht ein Vollgeschoss i. S. d. § 6 a Absatz 1 a) erreichen, eine geringere lichten Höhe als 2,30 m aufweisen und über Räume verfügen, die als Aufenthaltsräume genutzt werden, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

Die Regelungen des § 6 a Absatz 5 bis 7 gelten entsprechend.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar und die Nutzung des Gebietes durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse, in Gebieten, in denen eine Nutzung wie in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vorhanden ist, die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte Höhe des Bauwerkes wobei bei Bruchzahlen unter 0,5 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird.

(10) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 6 a Absatz 2 bis 9 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten i. S. des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit der Nutzungsart: Einkaufsflächen und großflächigen Handelsbetrieben,
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch den Bebauungsplan eine Nutzung wie 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 (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- 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.

Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Absatz 1 Nr. 6 b).

§ 6 b Verteilung des beitragsfähigen Aufwands - Vergünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Bei ausschließlich Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die von mehr als einer gleichartigen Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 60 v. H. anzusetzen.

(2) Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke die unter die Regelung des § 6 a Absatz 10 fallen,
- b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht oder nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
- c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

(3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch). Es findet keine Anwendung des § 6 b Absatz 1 und 2 statt.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

Mischflächen im Sinne von Nr. 11 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nr. 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege, Plätze (§ 2 Absatz 1 Nr. 1 und 2) und mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Absatz 1 Nr. 3) und Sammelstraßen (§ 2 Absatz 1 Nr. 4) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und folgende Bestandteile aufweisen:

- a) Unterbau und Decke,
- b) Entwässerungseinrichtungen betriebsfertig,
- c) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die Decke im Sinne von Absatz 1 a) kann aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.

(3) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und

- a) Radwege, Gehwege und unselbständigen Parkflächen (§ 2 Absatz 1 Nr. 5 a)) entsprechend § 8 Absatz 1 a) und Absatz 2 ausgebaut sind,
- b) selbständige Parkflächen (§ 2 Absatz 1 Nr. 5 b)) entsprechend § 8 Absatz 1 a) bis c) und Absatz 2 ausgebaut sind,
- c) Grünanlagen (§ 2 Absatz 1 Nr. 6 a) und b)) gärtnerisch gestaltet sind,
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend § 8 Absatz 1 a) bis c), 2 und 3 a) hergestellt und die unbefestigten Teile gem. § 8 Absatz 3 c) gestaltet sind.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

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

§ 10 Vorausleistung

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

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht vertraglich abgelöst werden. Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Absatz 3 Satz 5 Baugesetzbuch bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzungsänderung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Glienicke/Nordbahn, 31.05.2024

Dr. Hans G. Oberlack
Bürgermeister