

**Satzung  
der Gemeinde Britz  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung)**

**Vom 27. September 2016**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Britz hat auf Grund der §§ 127 ff. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist in Verbindung mit den §§ 3 und 28 Absatz 2 Satz 1 Nummer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), die zuletzt durch das Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32, S. 23) geändert worden ist, am 26. September 2016 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Britz entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**

**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
    - a) in reinen Wohnstraßen, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
      - ab) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite;
    - b) in Gewerbegebieten, Sondergebieten, Industriegebieten, Kerngebieten
      - ba) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 25 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite;
    - c) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 10 m Breite;
  2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb von Baugebieten (zum Beispiel Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 7 m;
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen der Baugebiete bis zu einer Breite von 20 m;
  4. für Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nummer 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 15 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nummer 1 und 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 vom Hundert der Fläche der erschlossenen Grundstücke;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nummer 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 7 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nummer 1 bis 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 vom Hundert der Fläche der erschlossenen Grundstücke;
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Wendeanlagen am Ende einer Verkehrsanlage, sowie Ausweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen und Einmündungen sind im vollen Umfang beitragsfähig.
- (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die Erschließungsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Absatz 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

**§ 3**

**Ermittlung des beitragsfähigen  
Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde Britz kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

## § 4

**Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Vom ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde Britz 30 vom Hundert.

## § 5

**Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken

1. die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;
2. die über die Grenze des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Absatz 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 Absatz 4 BauGB besteht und die nicht unter Nummer 5 fallen,
  - 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 des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
  - c) soweit sie – unabhängig von der Lage im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) – nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft. Überschreitet die tatsächliche Nutzung den Abstand nach Satz 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c) oder ist die Nutzung über diesen Abstand hinaus zulässig, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen oder zulässigen Nutzung.
5. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (zum Beispiel Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche nach Absatz 2 vervielfacht mit:

1. 1,00 bei einer eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist,
2. 1,25 bei einer zweigeschossigen Bebaubarkeit,
3. 1,50 bei einer dreigeschossigen Bebaubarkeit,
4. 1,75 bei einer viergeschossigen Bebaubarkeit. Für jedes weitere Geschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25. Als Geschoss im Sinne dieser Satzung gelten alle Geschosse, die gemäß § 2 Absatz 6 BbgBO<sup>1</sup> in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 oberirdische Geschosse sind und zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden können und Geschosse, die tatsächlich so genutzt werden. Als Geschoss gelten auch alle Geschosse, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes als Vollgeschoss bezeichnet werden. Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt § 2 Absatz 4 der BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.
5. 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder genutzt werden können (zum Beispiel Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Dauerkleingärten).

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Geschosse – jeweils bezogen auf die in Absatz 2 bestimmten Flächen – wie folgt:

1. aus der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Zahl der (Voll-) Geschosse;
2. wenn im Bebauungsplan statt der Zahl der (Voll-) Geschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, aus der durch 2,8 geteilten höchstzulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet werden;
3. wenn im Bebauungsplan weder die Zahl der (Voll-) Geschosse noch die Höhe der baulichen Anlage, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, aus der durch 2,8 geteilten höchstzulässigen Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet wird;
4. wenn nur Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenanlagen oder Parkhäuser errichtet werden dürfen, ist ein Geschoss (auch unterirdische) je Nutzungsebene zu berücksichtigen;
5. wenn im Bebauungsplan gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, ist ein (Voll-) Geschoss zu berücksichtigen;

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte oder zulässige Zahl der (Voll-) Geschosse vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

<sup>1</sup> Brandenburgische Bauordnung

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der (Voll-)Geschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Geschosse:

1. bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse. Ist die Zahl der Geschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Geschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 2,8 wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet wird,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse,
3. bei Grundstücken auf denen nur Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenanlagen oder Parkhäuser errichtet werden dürfen, aus der Zahl von einem Geschoss je Nutzungsebene.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, Krankenhaus;
2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Ziffer 1 genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
3. bei Grundstücken außerhalb der unter Ziffern 1 und 2 bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (zum Beispiel Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahnhofs-, Krankenhaus-, Schul- und Hochschulgebäuden) 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.

(7) Bei der Beitragserhebung für selbständige Grünanlagen findet Absatz 6 keine Anwendung.

## § 6

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig, sofern mehrfach erschlossene Grundstücke nicht bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen sind.

(2) Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken im Sinne des Absatzes 1 Halbsatz 1, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt sind oder außerhalb von Bebauungsplangebieten nur für Wohnzwecke genutzt werden oder genutzt

werden dürfen, wird die bei der Verteilung des Erschließungsaufwands zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder Erschließungsanlage nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

(3) Werden mehrfach erschlossene Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 Halbsatz 1 durch öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Absatz 2 Nummer 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Absatz 2 Nummer 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die bei der Verteilung des Erschließungsaufwands zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder Erschließungsanlage nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

(4) Die Regelungen der Absätze 2 und 3 (Ermäßigung) finden keine Anwendung,

1. für die Flächen mehrfach erschlossener Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 Halbsatz 1, die die durchschnittliche Größe der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen;
2. wenn sich Erschließungsbeiträge für andere nicht mehrfach erschlossene Grundstücke im Abrechnungsgebiet infolge der Ermäßigung um mehr als 50 Prozent erhöhen.

## § 7

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Gehwege,
5. die Radwege,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Entwässerungsanlage,
10. die Beleuchtungsanlage,
11. die Mischflächen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Mischflächen im Sinne von Nummern 11 sind solche Flächen, bei denen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind und bei Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

## § 8

### Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

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

1. sie mit einer betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlage ausgestattet sind und
2. die flächenmäßigen Bestandteile gemäß dem jeweiligen Bauprogramm vorhanden sind.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

1. Fahrbahnen, 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;
2. unselbständige und selbständige 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 Bauweise bestehen;
3. unselbständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrünflächen gärtnerisch gestaltet sind;
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziffer 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziffer 3 gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

#### § 9

##### **Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall geregelt.

#### § 10

##### **Vorausleistungen**

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags veranlagt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

#### § 11

##### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen einer sachlichen Erschließungsbeitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

#### § 12

##### **Fälligkeit**

Der Beitrag oder die Vorausleistung wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

#### § 13

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung<sup>2</sup> in Kraft.

Britz, den 27. September 2016

Jörg Matthes  
Amtdirektor

<sup>2</sup> Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28. Oktober 2016 im Amtsblatt für das Amt Britz-Chorin-Oderberg.