

**Beschluss**

Drucksachen-Nr.: **8193**

Beschluss-Nr.: .....

vom: .....

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

**Die Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Falkensee (Straßenneubau-Beitragssatzung)**

Begründung:

Aufgrund der Befassung im Bau- und Werksausschuss und der angestrebten Überarbeitung des Kriterienkatalogs zum Anliegerstraßenbau (vgl. DS 7971 sowie die letztendlich zur Beschlussfassung überwiesene DS 8157/Ä), wurde sich interfraktionell auch auf die Neufassung der Straßenneubau-Beitragssatzung verständigt.

Die Satzungsänderungen sind im beigefügten Satzungstext farblich hervorgehoben.

Die der Stadtverordnetenversammlung Falkensee angehörenden Fraktionen haben die Verwaltung mehrheitlich ersucht, zur Neufassung der Straßenneubau-Beitragssatzung eine Beschlussvorlage zu erarbeiten und diese zur Entscheidung einzubringen.

Der Beschluss wurde in der Sitzung des Hauptausschusses vom 9. Juni 2021 beraten und einstimmig/mehrheitlich in die SVV überwiesen.

Der Beschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Juni 2021 beraten und einstimmig/mehrheitlich angenommen/abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung: **37**

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltung:

Thomas Zylla  
Erster Beigeordneter und Dezernent II

Julia Concu  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

# **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Straßenneubau-Beitragsatzung) in der Stadt Falkensee vom ~~24. Februar 2016~~ (Beschluss-Nr. 07/15/16)**

Auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 9 der Kommunalverfassung – BbgKVerf - des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 38], S.2)**, in Verbindung mit den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) **in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)**, hat die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am [Datum] ~~24. Februar 2016~~ nachfolgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Falkensee beschlossen.

Soweit in dieser Satzung Funktionen mit einem geschlechtsspezifischen Begriff beschrieben werden, gilt die jeweilige Bestimmung für das jeweils andere Geschlecht gleichermaßen.

## **§ 1**

### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

## **§ 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 mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet, 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- und Kongressgebiete, 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 Kraftfahrzeugen 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 Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1,2 und 4 sind, bis zu einer

- weiteren Breite von 6 m,  
b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 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 Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 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 Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 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 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

(2) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtung, die der Entwässerung von Erschließungsanlagen dienen, sind dem Erschließungsaufwand hinzuzurechnen.

### § 4

#### Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

(1) Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

(2) § 5a bleibt unberührt.

### § 5

#### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird 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 i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der

gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage 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,

- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

**(4)** Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) 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) einem jeweils um 0,2 erhöhten Faktor für jedes weitere Vollgeschoss
- e) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

**(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) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

**(6)** Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

**(7)** Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4

festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht.

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerbliche, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und 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.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

### **§5a Beitragsdämpfung**

(1) Übersteigt der nach § 5 Abs. 1 ermittelte Beitragssatz einen Betrag von 11,54 EUR pro modifizierte Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> (Grenzbeitragssatz 1), wird der über den Grenzbeitragssatz 1 hinausreichende Beitragssatz bis zum Grenzbeitragssatz 2 zu 70% dem Grenzbeitragssatz 1 hinzugerechnet, um die Höhe der Beitragsforderung zu ermitteln. Absatz 2 ist zu beachten.

(2) Übersteigt der nach § 5 Abs. 1 ermittelte Beitragssatz einen Betrag von 17,03 EUR pro modifizierte Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> (Grenzbeitragssatz 2), wird - unbeschadet des Absatz 1 - der über den Grenzbeitragssatz 2 hinausreichende Beitragssatz zu 30% dem sich nach Abs. 1 ergebenden Beitragssatz hinzugerechnet, um die Höhe der jeweiligen Beitragsforderung zu ermitteln.

(3) Der umlagefähige Aufwand, der in Folge der Dämpfungen nach Abs. 1 bzw. Abs. 2 nicht von den Beitragspflichtigen erhoben wird, wird von der Stadt getragen.

### **§ 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage gleicher Art erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche im Sinne von § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage um 1/3 reduziert, höchstens jedoch um 400 m<sup>2</sup>.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist.

(3) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für andere erschlossene Grundstücke um mehr als 50 v.H. erhöht, ist die 50 v.H. überschreitende Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

~~(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nur für Baumaßnahmen, die ab dem 01. Januar 2011 begonnen wurden.~~

### **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radweg,
5. Gehweg,
6. unselbständige Parkfläche,
7. unselbständige Grünanlage,
8. Entwässerungseinrichtung,
9. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

## **§ 8**

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

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

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) 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, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster 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 Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, 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 Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

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

## **§ 9**

### **Immissionsschutzanlagen**

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

**§ 10  
Vorausleistungen**

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Falkensee bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages Vorausleistungen erheben.

**§ 11  
Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

**§ 12  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am ~~Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung~~ 01.01.2022 in Kraft.

Falkensee, .....

Heiko Müller  
Bürgermeister

Julia Concu  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

