

## **Beschlussvorlage**

Abteilung: Bauverwaltung/Facility Management

Aktenzeichen: 60 42 04

Wildau: 28.02.2018/03.04.2018/08.05.2018

---

Beratung:	x Ausschuss für Haushalt, Finanzen u. Liegenschaften	Sitzung am: 19.03.2018
	x Planungs-, Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am: 20.03.2018
	x Hauptausschuss	Sitzung am: 24.04.2018
Beschluss:	x Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am: 08.05.2018 Beschluss-Nr.: S 21/365/18

---

**Betreff: Neufassung der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wildau (Erschließungsbeitragssatzung)“**

Anlage 1: Neufassung der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wildau (Erschließungsbeitragssatzung)“

### **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt**

die Neufassung der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wildau (Erschließungsbeitragssatzung)“ gemäß Anlage 1.

### **Begründung:**

Die im Zuge der Erschließung des SMB-Geländes erlassenen Vorausleistungsbescheide zu den streitbefangenen Grundstücken wurden von der 3. Kammer des Verwaltungsgerichtes Cottbus in der mündlichen Verhandlung am 19. Oktober 2017 aufgehoben mit der Begründung, dass der in § 5 Abs. 4 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wildau geregelte Verteilungsmaßstab nicht geeignet ist, den Erschließungsvorteil hinreichend zu bestimmen und demzufolge den Anforderungen einer Vorteilsgerechtigkeit und Beitragsgerechtigkeit nicht Rechnung trägt. Auch wurde die Vorschrift in § 5 Abs. 6 Buchstabe c) der Satzung als nicht vorteilsgerecht eingeschätzt.

Mit diesen Entscheidungen hat das Verwaltungsgericht Regelungen in der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wildau für unwirksam erklärt, was letztendlich zur Gesamtnichtigkeit der Satzung führt. In diesem Fall ist die Heilung der Satzung mittels einer Änderungssatzung nicht möglich. Von daher ist die „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wildau (Erschließungsbeitragssatzung)“ neu zu fassen.

Dabei wurden nicht nur die vom Gericht geforderten Berichtigungen, sondern weitere notwendige Anpassungen als auch sinnvolle Änderungen/Ergänzungen eingearbeitet, unter anderem:

- Aktualisierung durch Ersetzen des Wortes „Gemeinde“ durch „Stadt“

- Aktualisierung durch Ersetzen des Wortes „Gemeindevertretung“ durch „Stadtverordnetenversammlung“
- Streichung der Angabe der Rechtsnormen in der Präambel, da dies in Satzungen nicht mehr zwingend erforderlich ist
- Ergänzung des § 3 durch Abs. 5 bezüglich Abschnittsbildung und Bildung einer Erschließungseinheit
- Definition des Vollgeschossbegriffes in § 5 Abs. 4, da dieser in der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 19. Mai 2016 nicht mehr definiert ist, was aber die Anwendbarkeit der Satzung erfordert.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Aufgrund der notwendigen Änderung der Verteilungsregelung von der degressiven Steigerungsform der Nutzungsfaktoren zur linearen Steigerungsform kommt es zu Erhöhungen als auch zu Verringerungen einzelner Beiträge im Vergleich zu der bisherigen, nicht mehr zulässigen Regelung. Die Gesamtsumme aller zu erhebenden Beiträge bleibt jedoch gleich.

**Abstimmungsergebnis:**

beschlossen: ..... ✕  
 abgelehnt: .....  
 zurückgezogen: .....  
 überwiesen an den Ausschuss: .....  
 beschlossen mit den Änderungen: .....

Vermerk:

Es war(en) ..... 0 ..... Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

*Angela Homuth*

Angela Homuth  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung



# Satzung

## über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wildau (Erschließungsbeitragsatzung)

In ihrer Sitzung vom 08.05.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Wildau erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB 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: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete und sonstige Sondergebieten mit der Nutzungsart: Technische Fachhochschule, studentisches Wohnen, Weiterbildung, Forschung, Lehre, hochschulversorgende Einrichtungen, an denen eine Bebauung zulässig ist,

a)	bis zu 2 Vollgeschossen		
	bei beidseitiger Bebauung	bis zu	12,0 m
	bei einseitiger Bebauung	bis zu	9,0 m
b)	mit 3 oder 4 Vollgeschossen		
	bei beidseitiger Bebauung	bis zu	15,0 m
	bei einseitiger Bebauung	bis zu	12,0 m
c)	mit mehr als 4 Vollgeschossen		
	bei beidseitiger Bebauung	bis zu	18,0 m
	bei einseitiger Bebauung	bis zu	13,0 m

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete und sonstige Sondergebieten mit der Nutzungsart: Technische Fachhochschule, studentisches Wohnen, Weiterbildung, Forschung, Lehre, hochschulversorgende Einrichtungen mit einer Breite

	bei beidseitiger Bebauung	bis zu	18,0 m
	bei einseitiger Bebauung	bis zu	13,0 m

3. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite

bis zu 5,0 m

4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18,0 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 Wendeplatz, 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 Absatz 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.

### § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
  - f) die Mopedwege,
  - g) die Gehwege,
  - h) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - i) die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
  - j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - l) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - m) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
  - n) die Herrichtung der Grünanlagen,
  - o) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
  - p) kombinierte Geh- und Radwege.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Stadt auf ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i.S. des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

**(5)** Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend vom 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.

#### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt 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 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 gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.

**(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. Grundstückteile, 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)** Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, wobei darunter die natürliche Geländeoberfläche zu verstehen ist, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs oder in der Baugenehmigung eine andere Geländeoberfläche festgesetzt ist. 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. Aufenthaltsräume sind demnach Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe dazu geeignet sind. Sie müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.

Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

**(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 zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden. Sind im Bebauungsplan sowohl Baumassenzahlen als auch Gebäudehöhen festgesetzt, ist die Zahl der Vollgeschosse nach Buchst. c) (Gebäudehöhe) zu ermitteln.

**(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 zu Grunde gelegt,
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

**(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-, Kongress- und Hafengebiet und sonstige Sondergebiete mit der Nutzungsart: Technische Fachhochschule, studentisches Wohnen, Weiterbildung, Forschung, Lehre, hochschulversorgende Einrichtungen;
- 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 gewerblich, 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.

**(9)** Für die Grundstücke, die von mehr als einer gleichartigen, voll in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 2 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen.

Dies gilt nicht,

- 1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmalige Herstellung weder nach dem geltenden Recht, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden.
- 2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten, Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete und sonstigen Sondergebieten mit der Nutzungsart: Technische Fachhochschule, studentisches Wohnen, Weiterbildung, Forschung, Lehre, hochschulversorgende Einrichtungen sowie für Grundstücke in allen übrigen Gebieten, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

3. soweit mehrfach erschlossene Grundstücke bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in der Erschließungseinheit nur einmal zu berücksichtigen sind.

## **§ 6**

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

**(1)** Straßen, Wege, Plätze, kombinierte Geh- und Radwege, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Anlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen,
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und
- c) sie mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz verbunden sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

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

a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege und kombinierte Geh- 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 Teil 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 Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 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,
10. kombinierte Geh- und Radwege

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

## **§ 8**

### **Immissionsschutzanlagen**

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

## § 9

### Vorausleistungen

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

## § 10

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

## § 11

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wildau, den 08.05.2018



Dr. Uwe Malich  
Bürgermeister





## Bekanntmachungsanordnung

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wildau (Erschließungsbeitragssatzung)“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2018, ausgefertigt am 08.05.2018 im Amtsblatt der Stadt Wildau angeordnet.

Wildau, den 08.05.2018



.....  
Dr. Uwe Malich  
Bürgermeister

