

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Fehrbellin (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (GVBl. I S. 2414) und des § 5 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 04.06.2003 (GVBl. I S. 172), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fehrbellin in ihrer Sitzung am 29.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (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 und an denen eine Bebauung zulässig ist
 - a. bis zu zwei 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 drei oder vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c. mit mehr als vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 22 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung dienen in Kern- Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet mit einer Breite bis zu 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 18 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 Bestandteil 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 v.H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a. die Bestandteil 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 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern die sich in Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, aber mindestens um 8 m.

(3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und nach § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücke im Sinne des Absatzes 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 der 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 der 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 (Absätze 2 und 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) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
- f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder genutzt werden können (z. B. Kirchgrundstücke, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder oder Dauerkleingärten),

Als Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung gelten alle Geschosse nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung.

(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 kleiner als 0,5 auf die vorausgehende Zahl abgerundet und ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen kleiner als 0,5 auf die vorausgehende Zahl abgerundet und ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so 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 3,0, wobei Bruchzahlen kleiner als 0,5 auf die vorausgehende Zahl abgerundet und ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet 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, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- e) Bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, wird ein Vollgeschosß zugrunde gelegt, wenn diese Kirche nur eine Ebene ohne Zwischendecke aufweist. Wenn diese Kirche eine Zwischendecke aufweist, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 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, Ausstellung und Kongresse, Hafengebiet,
- 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 genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), 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) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

(9) Bei zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht tatsächlicher (nicht nur geplanter) Mehrfacherschließung eines Grundstückes durch öffentliche Anlagen mit gleichartiger Erschließungsfunktion wird die beitragspflichtige Grundstücksfläche um ein Drittel ermäßigt. Die sich nach der Ermäßigung ergebene beitragspflichtige Fläche ist auf volle Quadratmeter aufzurunden. Bei Wohnwegen gilt die Erschließung durch die Fahrstraße nicht als Mehrfacherschließung. Die Ermäßigung gilt nicht bei:

- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie für Grundstücke in sonstigen beplanten und unbeplanten Gebieten, die gewerblich gemäß § 5 Absatz 7 genutzt werden.
- b) wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
 2. die Freilegung,
 3. die Fahrbahn,
 4. den Radweg ,
 5. den Gehweg ,
 6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
 7. die unselbständigen Parkflächen ,
 8. die Beleuchtungseinrichtungen,
 9. die Entwässerungseinrichtungen,
 10. die unselbständigen Grünanlagen
 11. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Mischflächen und Fußgängerbereichen oder nicht befahrbaren Verkehrsanlagen
- nach § 127 Absatz 3 BauGB gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

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

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen 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 ähnlichem 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 ähnlichem 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.

§ 8

Immissionsschutzanlagen

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 abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 9

Vorausleistungen

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

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 11 Inkrafttreten

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

(2) Gleichzeitig treten die Erschließungsbeitragssatzungen der Gemeinden

- Betzin	vom 29.04.1993
- Brunne	vom 30.11.1993
- Deutschhof	vom 26.01.1995
- Fehrbellin	vom 11.03.1993
- Hakenberg	vom 08.06.1994
- Karwesee	vom 16.04.1996
- Königshorst	vom 21.01.1993
- Langen	vom 04.02.1993
- Lentzke	vom 19.05.1994
- Linum	vom 07.06.1994
- Manker	vom 20.09.1994
- Protzen	vom 04.02.1993
- Tarmow	vom 13.07.1994
- Walchow	vom 22.12.1992
- Wall	vom 04.11.1992
- Wustrau-Altfrisesack	vom 01.09.1994

außer Kraft.

Fehrbellin, den 30.06.2006

Gemeinde Fehrbellin
Die Bürgermeisterin

Ute Behnicke