

Satzung der Gemeinde Preetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBol. I S. 466), und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern vom 18.02.1994 hat die Gemeindevertretung Preetz am 03.11.1997 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. die Straßen und Wege,

die der Erschließung von Grundstücken außerhalb von Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- oder Kongreßgebiet dienen.

a.) bis zu einer Breite von 12 m,
wenn die auf beiden Straßenseiten erschlossenen Grundstücke mit bis zu zwei Vollgeschossen bebaubar sind,
bis zu einer Breite von 9 m, wenn eine solche Anbaubarkeit nur auf einer Seite besteht

b.) bis zu einer Breite von 15 m,
wenn die auf beiden Seiten erschlossenen Grundstücke mit drei oder vier Vollgeschossen bebaubar sind
bis zu einer Breite von 12 m, wenn eine solche Anbaubarkeit nur auf einer Seite besteht

c.) bis zu einer Breite von 18 m,
wenn die auf beiden Straßenseiten erschlossenen Grundstücke mit mehr als vier Vollgeschossen bebaubar sind, bis zu einer Breite von 13 m, wenn eine solche Anbaubarkeit nur auf einer Seite besteht

2. Straßen und Wege,

die der Erschließung von Grundstücken außerhalb von Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- oder Kongreßgebiet dienen, bis zu einer breite von 18

m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und bis zu einer Breite von 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m
4. Sammelstraßen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zu einer Breite von 18 m
5. Plätze, soweit sie als für den Anbau zulässige Plätze angelegt werden, bis zu den vorstehend unter Nr. 1-2 für einseitige Nutzbarkeit bestimmten Breiten
6. Parkflächen für Fahrzeuge,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2, 4 und 5 sind, bis zu einer Breite von 6 m
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2, 4 und 5 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
7. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a.) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Nrn. 1 bis 5 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 20 % 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 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Soweit die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des Abs.1 Nr. 1 und 2 nicht festgesetzt ist, ist bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse der anderen durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke maßgebend
- (6) Sind in Einzelfällen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung für Grundstück erhöhte bautechnische Aufwendungen im öffentlichen Bereich erforderlich, sind diese ausschließlich den begünstigten Grundstücken zuzuordnen, soweit nicht § 5 Abs. 7 in Anwendung kommt.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen, einschließlich der Grunderwerbskosten

- b) die Freilegung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen, und die Herstellung der Rinnen und Randsteine,
 - d) die Radwege mit Schutzstreifen,
 - e) die Gehwege
 - f) die Beleuchtungseinrichtungen
 - g) die Entwässerung der Erschließungsanlagen
 - h) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
 - i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen
 - j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
 - k) die erstmalige Herstellung von Parkflächen
 - l) die Herrichtung von Grünanlagen
 - m) Maßnahmen zur Verkehrssicherung und Verkehrsberuhigung
 - n) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfaßt auch
- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) diejenigen Kosten, die für die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten der klassifizierten 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 der 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 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 gem. § 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 Geltungsbereich 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 Parallele. 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 Parallele

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) 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 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 auf- oder abgerundet werden.
 - c.) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder 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 3,0 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder 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, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt

- d.) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoß zugrunde 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, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- oder Kongreßgebiet;
 - b.) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben 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-, oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Nutzung 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 die durch selbständige Grünanlagen erschlossener Grundstücke hinsichtlich dieser Erschließungsanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 7 b)..

§ 6 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.

§ 7 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
 - 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 oder 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 oder 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 unselbständigen Teile gem. 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 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 Gemeinde 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 vor dem Entstehen der Beitragspflicht im ganzen abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 04.09.1996 in Kraft.

Preetz, den 03.11.1997

gez. Wollenbecker
Bürgermeister

L.S.