

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Trollenhagen

Auf Grund des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194), in Verbindung mit §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Trollenhagen am 18.04.2007 folgende Satzung erlassen.

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Trollenhagen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff), sowie 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 (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - a. in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa Bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 14 m
 - ab Bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 8 m
 - b. in Gewerbe- und Sondergebieten sowie Kerngebieten
 - ba Bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 18 m
 - bb Bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 14 m
 - c. in Industriegebieten bis zu einer Breite von 23 m
 - d. auf Flächen für Dauerkleingärten und in Wochenendhausgebieten bis zu einer Breite von 6 m
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite
3. für nicht zum Ausbau bestimmte, zur Erschließung notwendige, Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 m
4. für Parkflächen
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer Breite von 5 m
 - b. soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren

Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 (2) findet Anwendung.

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m
 - b. soweit sie nicht Bestandteil i. S. der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 (2) findet Anwendung
 6. Straßenbeleuchtung
 7. Immissionsschutzanlagen
- (2) Werden durch die Erschließungsanlage nach Abs. (1) Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a bis d erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. (1) Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter.
- (3) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. (1) Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (4) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. (1) Nr. 1 bis 7 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Grundflächen
 2. die Freilegung der Grünflächen
 3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen
 4. die Herstellung von Rinnen und Randsteinen
 5. die Radwege
 6. die Gehwege
 7. die Straßenbeleuchtung
 8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage
 9. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
 10. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
 11. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
- (5) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung
- (6) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt.
Die Gemeinde kann abweichend von 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.
- (3) Die Aufwendungen für Fuß- und Wohnwege, Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und Immissionsschutzanlagen werden den zum Anbau bestimmten Straße, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.
Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet nach § 5 der Fuß- und Wohnwege, Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht. In diesem Fall werden Fuß- und Wohnwege, Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen als selbständige Erschließungsanlage abgerechnet.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlagen bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung zugrunde zu legen ist

2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festlegungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Absatz B

- (1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist =1
 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit =1,25
 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit = 1,50
- (2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl geteilt durch 2,8; wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i. S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Spielplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosshöhe anzusetzen.
- (5) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur in einem untergeordneten Teil mit Gebäudeflächen bedeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingärtengelände), werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.
Entsprechendes gilt für solche Grundstücke im unbeplanten Innenbereich.
- (6) In unbeplanten Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosshöhe noch die Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. B (2) Satz 3.
- (7) Ist eine Geschossflächenzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, wird je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerks ein Vollgeschoss gerechnet.

Absatz C

Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer

- überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzten Grundstücken oder
- Grundstücken, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten liegen,

auch andere Grundstücke erschlossen, so sind

- die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten
- sowie die Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden,

um 50 v. H. der in § 6 Abs. B (1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. v. § 2 Abs. (1) Nr. 5 b

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i. S. v. § 2 Abs. (1) dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Dies gilt nicht

1. für Grundstücke,
 - a die sich in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten befinden
 - b die in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten überwiegend gewerblich genutzt werden
 2. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen
 3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 S. 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1, S. 2 BauGB).

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege
5. die Gehwege zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen

9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 1. Fahrbahnen mit Unterbau und Decke, die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen
 2. Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation
 3. Beleuchtungsanlagen betriebsfertig
 4. Begleitgrün i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 5 a
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
 1. Plätze entsprechend Abs. (1) Nr. 1 bis 4 ausgebaut sind
 2. Wege und öffentliche, aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. (1) Nr. 2 bis 4 ausgebaut sind
 3. Radwege entsprechend Abs. (1) Nr. 2 bis 4 ausgebaut sind
 4. Parkflächen entsprechend Abs. (1) Nr. 1 bis 4 ausgebaut sind
 5. Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a) gärtnerisch gestaltet sind
- (3) Die Gemeindevertretung kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen (1) und (2) festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

§ 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 ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§10 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer angemessenen, sich am tatsächlichen Aufwand orientierenden Höhe, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist
 2. bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird
- erheben (§ 133 Abs. 3 BauGB).

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Ablösebetrag gemäß § 133, Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Bekanntgabe in Kraft.

angezeigt am: 24.04.2007

Trollenhagen, den 18.04.2007

Dr. Emil Ressin
Bürgermeister/in



Hinweis:

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese nach § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Der Bürgermeister erhält die Ermächtigung, die Satzung nach Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz öffentlich bekannt zu geben.

