

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk

Auf der Grundlage der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) hat die Gemeindevertretung Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk in ihrer Sitzung am 10.07.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 13 m Breite.Eine Anbaustraße gilt als beidseitig bebaubar, wenn auf jeder Seite mehr als die Hälfte der angrenzenden Grundstücke erschlossen ist.
2. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
3. für alle öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 10 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
§ 5 Abs. 2 findet Anwendung;
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 10 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
§ 5 Abs. 2 findet Anwendung.

6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Straßen.
- (3) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 5 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Umfang und Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zu dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten
 1. für den Erwerb einschließlich Erwerbsnebenkosten der Grundflächen der Erschließungsanlagen, sowie der Wert der von der Gemeinde Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk aus Ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. für die Freilegung der Grundflächen,
 3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
 4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße (Bundes-, Landes-, oder Kreisstraße) entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage 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. Die Entscheidung nach Satz 2 trifft die Gemeindevertretung Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt

- a) bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und teilweise eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
- b) bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

(3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt

- a) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie; bei Grundstücken, die nicht an eine Straße angrenzen (Hinterlieger) oder nur durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit der Straße verbunden sind, die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie. Reicht die bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen oder zulässigen Nutzung. Hierbei werden Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Straße herstellen, bei der Bestimmung der Grundstücksfläche nicht berücksichtigt,
- b) bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Dauerkleingärten, Sportplätze, Freibäder oder sonstige vergleichbare Nutzungen), die Gesamtfläche des Grundstücks.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Abs. 2 u.3 ermittelte Grundstücksfläche vervielfacht mit:

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen,
- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit 4 Vollgeschossen,
- e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit 5 Vollgeschossen,
- f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit 6 Vollgeschossen,
- g) bei jedem weiteren Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25,
- h) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Dauerkleingärten, Sportplätze, Freibäder, oder sonstige vergleichbare Nutzungen),
- i) 1,0 bei Grundstücken, die mit Kirchen bebaut sind.

(5) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind (Brandenburgische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung).

(6) 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 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

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

(7) 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 wie folgt:

- 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 3,5, 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 (§ 34 BauGB) 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, die nur mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, wie z. B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen, bebaut werden können oder bebaut sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- e) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

(8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Nutzungsfaktoren um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten;
- 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 Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Kindergarten- 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.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die jeweils von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 und 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

§ 7

Übernahme von Anlagen als kommunale Erschließungsanlage

Sofern die Gemeinde private Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen übernimmt, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den durch die Übernahme tatsächlich entstandenen beitragsfähigen Aufwendungen der Gemeinde errechnet. Der nach Satz 1 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen dieser Satzung verteilt.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Radwege
5. die Gehwege
6. die unselbstständigen Parkflächen
7. die unselbstständigen Grünanlagen
8. die Beleuchtungseinrichtungen
9. die Entwässerungseinrichtungen
10. die unselbstständigen Immissionsschutzanlagen
11. die Übernahme von Anlagen als kommunale Erschließungsanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeindevertretung Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen zum Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige 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. Das Bauprogramm wird durch die Gemeindevertretung Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk beschlossen.

- (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) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeindevertretung kann im Einzelfall die Bestandteile der Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 10

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

§ 11

Die Gemeinde kann nach § 133 Abs. 3 BauGB für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 12

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

§ 13

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

Peitz, den 00.00.0000 gez. Herr Norbert Krüger Amtsdirektor
- Siegel -

Diese Satzung wurde im "Amtsblatt für das Amt Peitz/Amtske fopjeno za amt Picnjo mit seinen Gemeinden Drachhausen/Hochoza, Drehnow/Drjenow, Heinersbrück/Móst, Jänschwalde/Janšojce, Turnow-Preilack/Turnow-Psiluk, Teichland/Gatojce, Turnow-Preilack/Turnow-Pšihuk und der Stadt Peitz/Picnjo“ Ausgabe 00/0000 vom 00.00.0000 veröffentlicht.