

Auf das Recht, auch außerhalb dieser Auslegungsfrist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen (§ 196 Abs. 3 BauGB) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit Stand 01.01.2001 liegt gleichfalls in der Geschäftsstelle aus. Sie kann zum Preis von 40,00 DM über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden. Auskünfte über die Bodenrichtwertkarte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch telefonisch unter 03328/318313 oder 318311 sowie während der Sprechzeiten jeweils dienstags von 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Dies wird gem. § 11 Abs. 5 GAV hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Kleinmachnow, den 06. April 2001

W. Blasig  
Bürgermeister

*Anlage 2 zur  
DS-Nr. 026113*

## Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kleinmachnow

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137) und des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 15.10.1993 (GVBl. I S. 398), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2000 (GVBl. I S. 90) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow in ihre Sitzung am 15. Februar 2001 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kleinmachnow (Erschließungsbeitragsatzung) beschlossen:

### § 1

#### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des 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, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,

a) bis zu 2 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 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit einer Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Han-

delsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 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 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 gem. 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 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, 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 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.

### § 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 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 Geltungsbereiches 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 Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige 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) 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 vergleichbare 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 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder 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.

(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 2,8, 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 zu Grunde gelegt,
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

(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 Nut-

zungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsgebiete, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und 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 (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschosflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschosfläche.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 6

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlage,
8. Mischflächen
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 - 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## § 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 und
- 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, 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 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 i.S. 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 Erschließungsbeitrages erheben.

### § 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbeitrag 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. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 19.03.1992 außer Kraft.

Kleinmachnow, den 20. Februar 2001

Dr. Klaus Nitzsche  
Vorsitzender der  
Gemeindevertretung

Wolfgang Blasig  
Bürgermeister

Diese Satzung wird gemäß § 20 der Hauptsatzung der Gemeinde Kleinmachnow vom 17. Februar 2000 hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Kleinmachnow, den 14. März 2001

W. Blasig  
Bürgermeister

**Durch die Gemeindevertretung Kleinmachnow wurden in der Sitzung am 15. März 2001 nachfolgende Beschlüsse gefasst:**

#### Öffentliche Sitzung

**Berufung eines Koordinators gegen Fremdenfeindlichkeit und Gewalt (DS-Nr. 049/01)**

Als Koordinator gegen Fremdenfeindlichkeit und Gewalt wird Herr Martin Bindemann, Jägerstieg 2, 14532 Kleinmachnow berufen.

**Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-FNP-003 für Mischgebietsflächen zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg sowie für ca. 600 m<sup>2</sup> (DS-Nr. 031/01)**

1. Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) soll gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) im südlichen Teilbereich zwischen Stahnsdorfer Damm und Stolper Weg geändert werden. Die Darstellung der beiden Mischgebietsflächen MI gemäß Anlage 1 soll durch die Darstellung von Wohnbauflächen WA gemäß Anlage 2 ersetzt werden. Des Weiteren sollen ca. 600 m<sup>2</sup> der im FNP dargestellten Grünfläche, gekennzeichnet in der Anlage 1, durch die Darstellung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz", gekennzeichnet in der Anlage 2, ersetzt werden.

2. Der Beschluss zur Einleitung der FNP-Änderung ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, zu der beabsichtigten Änderung KLM-FNP-03 (vgl. Anlage 2) eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, um den Bürgern Gelegenheit zu geben, sich über die beabsichtigte Änderung des FNP, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn sie zuvor bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf zu der Änderung KLM-FNP-03 erarbeiten zu lassen, in dem die Hinweise und Vorschläge einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger einbezogen sind. Der Entwurf ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über die Durchführung einer öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vorzulegen.

**Einleitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-BP-FNP-4 (Waldfläche mit Bolzplatz) (DS-Nr. 032/01)**

1. Der Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) soll gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) im östlichen Teilbereich des Wohngebietes Stolper Weg geändert werden. Die Darstellung von Wald gemäß Anlage 1 soll durch die Darstellung von einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" gemäß Anlage 2 ersetzt werden.

2. Der Beschluss zur Einleitung der FNP ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, zu der beabsichtigten Änderung KLM-FNP-04 (vgl. Anlage 2) eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, um den Bürgern Gelegenheit zu geben, sich über die beabsichtigte Änderung des FNP, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn sie zuvor bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf zu der Änderung KLM-FNP-04 erarbeiten zu lassen, in dem die Hinweise und Vorschläge einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger einbezogen sind. Der Entwurf ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über die Durchführung einer öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vorzulegen.

**Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung KLM-BP-002-c „Eigenherd Mitte“ (DS-Nr. 036/01)**

1. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung KLM-BP-002-c "Eigenherd Mitte" sowie die textliche Begründung werden in der vorliegenden Fassung vom 15. März 2001 gebilligt.