

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Grevesmühlen (Erschließungsbeitragsatzung) Vom 9. November 2000

Auf der Grundlage des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998, S. 137), und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. August 2000 (GVOBl. M-V S. 360) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Grevesmühlen vom 25. September 2000 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Beitragserhebung

Die Stadt Grevesmühlen erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und der nachfolgenden Vorschriften.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Umfang beschriebene Erschließungsanlagen:
1. Zum Anbau bestimmte öffentliche Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) mit einer Breite bis zu 18,0 m, wenn sie beidseitig und
 - b) mit einer Breite bis zu 13,0 m, wenn sie einseitig bebaubar sind.
 2. Zum Anbau bestimmte öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe,
 - a) mit einer Breite bis zu 22,0 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und
 - b) mit einer Breite bis zu 18,0 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
 3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18,0 m.
 4. Öffentliche, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Wohnwege, Fußwege, Radwege), bis zu einer Breite von 5,0 m.

5. Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage gemäß Nrn. 1 bis 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer Breite von 6,0 m,
 - b) nicht Bestandteil einer Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zur deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 v. H. der Gesamtläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage gemäß Nrn. 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer Breite von 6,0 m,
 - b) nicht Bestandteil einer Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 v. H. der Gesamtläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
 - (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 8,0 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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend hiervon kann der Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 4

Gemeindeanteil

Die Stadt Grevesmühlen trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 Verteilungsmaßstab

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und nach § 4 reduzierte beitragspflichtige 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 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche 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 50,0 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 50,0 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a oder Satz 1 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 nach Abs. 2 oder 3 vervielfacht mit
 - a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß,
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen oder mehr Vollgeschossen,
 - e) 0,50 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 Höhe geteilt durch 3,5, 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 wird.

- (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 Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf voll 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 zu Grunde gelegt.
- (7) Der umlagefähige Erschließungsaufwand für Lärmschutzanlagen als Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 ist vorweg auf die Zonen 1, 2 und 3 im Verhältnis 1 : 2 : 3 zu verteilen. Anschließend ist der auf die einzelnen Zonen anfallende Anteil am umlagefähigen Erschließungsaufwand auf die der jeweiligen Zone zugeordneten Grundstücke in entsprechender Anwendung der Abs. 2 bis 4 zu verteilen. Abs. 5 und 6 gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass Vollgeschosse, deren Oberkante höher liegt als die Oberkante der Anlage, bei der Bestimmung der Geschosßzahl außer Betracht bleiben. Die erschlossenen Grundstücke sind nach dem Wert der für sie durch die Anlage bewirkten Lärmpegelminderung den Zonen nach Satz 1 wie folgt zuzuordnen:

Minderungswert	Zone
3 dB (A) und mehr	1
6 dB (A) und mehr	2
9 dB (A) und mehr	3

§ 6 Artzuschlag

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 5 Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,50 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe,

- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
- c) bei Grundstücken in anderen Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden sowie Grundstücken mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden.

(2) Abs. 1 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 7

Ermäßigung bei Mehrfacherschließung

- (1) Grundstücke, die nicht nur durch die abzurechnende Erschließungsanlage, sondern auch durch eine oder mehrere andere Anlagen der gleichen Art erschlossen werden, sind bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes nur mit zwei Dritteln ihrer nach § 5 Abs. 2 oder 3 zu bestimmenden Grundstücksfläche zu berücksichtigen.
- (2) Die Ermäßigung nach Abs. 1 ist ausgeschlossen:
 - a) wenn ein Beitrag zur erstmaligen Herstellung einer weiteren Erschließungsanlage weder erhoben wurde noch erhoben wird,
 - b) wenn ein Grundstück wegen der gemeinsamen Ermittlung des zu verteilenden Erschließungsaufwandes für alle das Grundstück erschließenden Anlagen nur einmal zu berücksichtigen ist,
 - c) bei den in § 6 Abs. 1 genannten Grundstücken.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die unselbständigen Gehwege,
5. die unselbständigen Radwege,
6. die Entwässerungseinrichtungen,
7. die Beleuchtungseinrichtungen,
8. die unselbständigen Parkflächen,
9. die unselbständigen Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Straßen, selbstständige Wege sowie Plätze und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
 - a) eine Decke aus Teer, Asphalt, Beton, Pflaster oder vergleichbarem Material mit dem notwendigen Unterbau aufweisen und
 - b) mit Entwässerung und Beleuchtung ausgestattet sind.
- (2) Unselbständige Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie die Merkmale nach Abs. 1 a) aufweisen und gegen die Fahrbahn und gegeneinander abgegrenzt sind.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Mischflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie im befestigten Bereich die Merkmale nach Abs. 1 a) aufweisen und im begrüntem Bereich den Anforderungen nach Abs. 3 entsprechen.
- (5) Immissionsschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihr Ausbauzustand der für sie geltenden Ausbauplanung entspricht.
- (6) Die endgültige Erschließung setzt bei allen Erschließungsanlagen voraus, dass die Stadt das Eigentum an der von der Erschließungsanlage eingenommenen Grundstücksflächen erworben hat.

§ 10

Vorausleistungen

Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages verlangt werden. Das Nähere regelt § 133 BauGB.

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Wer gemäß § 134 Abs. 1 BauGB als Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigter, Wohnungseigentümer oder Teileigentümer persönlich beitragspflichtig werden kann, kann durch schriftliche Vereinbarung mit der Stadt den Erschließungsbeitrag für eine bestimmte Erschließungsanlage vor dem Entstehen der Beitragspflicht im ganzen ablösen (Ablösungsvereinbarung). Auf den Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach den für die Höhe des Erschließungsbeitrages maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung (§§ 3 bis 7).

Der Erschließungsaufwand wird geschätzt, soweit er nicht gemäß § 3 ermittelt werden kann.

- (3) Mit dem rechtswirksamen Abschluss der Ablösungsvereinbarung unterliegt das Grundstück nicht der künftigen Beitragspflicht für die darin bezeichnete Erschließungsanlage. Dies gilt nicht, soweit das Grundstück nachträglich durch Flächen vergrößert wird, die weder Gegenstand einer Ablösung noch einer Beitragspflicht für die selbe Erschließungsanlage waren. Nachträgliche Verminderungen der Grundstücksfläche berühren die Höhe des Ablösungsbetrages nicht.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grevesmühlen, den 9. November 2000

Axel Ulrich
Bürgermeister

(Dienstsiegel)