

**Satzung  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung)  
vom 15.04.98**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S.2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137) im Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV MV) vom 13. Januar 1998 (GVOBl..M-V S.29) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhagen am 15.04.1998 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1  
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Gemeinde Steinhagen erhebt 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 in

bis zu einer Breite ( mit Ausnahme  
der Bestandteile nach Nr. 4a ,  
5a) von

- |   |        |
|---|--------|
| 1.1 Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten   | 14 m   |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 8 m    |
| 1.2 Gewerbegebieten und Sondergebieten (außer Kleingarten- und Ferienhausgebiete)   | 18 m   |
| bei nur einseitiger Bebaubarkeit  | 12,5 m |
| 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege ) bis zu einer Breite ( mit Ausnahme der Bestandteile nach 5a) von | 5 m    |
| 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite ( mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr.4a,5a) von   | 21 m   |
| 4. für Parkflächen  |        |
| a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von  | 6 m    |

b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs.1 und 2 findet Anwendung;

5. für Grünanlagen mit Ausnahmen von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von

6 m

b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Flächen des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs.1 und 2 findet Anwendung

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs.1 Nr.1,3,4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlagen auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr.1 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündungen in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs.1 Nr. 1.1 und 1.2 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

(3) Zum Erschließungsaufwand nach Abs.1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für die in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) 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.

## **§ 4**

### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## **§ 5**

### **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

(1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefaßt für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und angerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) 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.

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands**

(1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderwertig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzfläche des Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs.2) mit einem Nutzfaktor; dabei werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl aufgerundet.

(2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 9) und Art (§ 10) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 11.

(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 8 Abs.2	<b>0,5,</b>
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	<b>1,0,</b>
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	<b>1,25,</b>
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	<b>1,5,</b>

## **§ 7**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschößzahl festsetzt**

(1) Als Geschößzahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl genehmigt, so ist diese zugrunde-zulegen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs.1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschößzahl die Baumasse des Bauwerkes geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs.1 maßgebende Geschößzahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 8**

### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

(1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar.

(2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind ( z.B.Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingärtengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Der § 7 findet keine Anwendung.

(3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7 und 8 Abs.1 und 2 nicht erfaßt sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

## **§ 9**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 7 und 8 bestehen**

(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken , für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 und 8 entsprechende Festsetzung enthält, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der

in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.  
Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschöß im Sinne der LBauO M-V ergibt sich die Geschößzahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs.2.

(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 8 für die Grundstücke die entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 8 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

## **§ 10 Artzuschlag**

(1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung in einem Gewerbegebiet liegen, sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um je **0,5** zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

(2) Abs.1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs.1 Nr.5b. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 8 Abs.2 und § 9 Abs. 3 Nr.2 fallenden Grundstücke.

## **§ 11 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs.1 Nr. 1-5 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nur mit 2/3 anzusetzen.

## **§ 12 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen,

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

**§ 13**  
**Entstehung der Beitragspflicht und**  
**Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung.
- (2) Straßen, Wege und Plätze sind endgültig hergestellt, wenn sie
1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
  2. entwässert werden,
  3. beleuchtet werden,
- Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche ( § 2 Abs.1 Nr.4) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und
- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr.1 ausgebaut sind,
  - Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs.1 Nr.2 sowie Sammelstraßen im Sinne von § 2 Abs.1 Nr.3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs.1 ausgebaut sind.
- (4) Selbständige Parkflächen ( § 2 Abs.1 Nr.4b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs.1 Satz 1 ausgebaut sind.
- (5) Selbständige Grünanlagen ( § 2 Abs.1 Nr.5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (6) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

**§ 14**  
**Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollen Umfang entstanden ist , Vorausleistungen bis zu einer Höhe von 80 % des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungs-anlage begonnen worden ist.

**§ 15**  
**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs.3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 16**  
**Beitragspflichtige, Fälligkeit**

(1) Beitragspflichtiger ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentums-anteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

**§ 17**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Steinhagen,

Bürgermeister