

Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) sowie des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V S. 91) und des § 2 Kommunalabgabengesetz für das Land Mecklenburg Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.04.2006 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Neubrandenburg gegenüber den Beitragspflichtigen nach dieser Satzung Erschließungsbeiträge. Soweit in dieser Satzung nicht geregelt, finden die Vorschriften des 6. Teiles des BauGB Anwendung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze,
 - a) bis zu 32 m Breite, wenn sie beidseitig anbaubar oder die durch sie erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind,
 - b) bis zu 25 m Breite, wenn sie einseitig anbaubar oder die durch sie erschlossenen Grundstücke gewerblich nutzbar sind;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) sowie Ladenstraßen in voller Breite;
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu 34 m Breite; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 und 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind, bis zu 20 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen;
5. Grünanlagen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen in Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Nr. 1 bis 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind, bis zu 20 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen sowie
6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne

des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne der Nr. 1 bis 5 sind.

- (2) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb einschließlich Nebenkosten und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand erfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung zuzüglich Bereitstellungskosten.

§ 4

Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten (Übernahmekosten) nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ermittelt.

§ 5

Anteil der Stadt an beitragsfähigem Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Abrechnungsgebiete

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage getrennt oder für mehrere Erschließungsanlagen bzw. bestimmte Abschnitte von Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit) insgesamt ermitteln.
- (2) Die in Absatz 1 genannten Erschließungsanlagen bilden mit denen von ihnen erschlossenen Grundstücken das Abrechnungsgebiet.

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- A. (1) Der nach §§ 3 und 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Abs. B) und Art (Abs. C) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.

- b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderliche Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. 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 regelmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

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 | 1,0 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5 |
| 4. bei viergeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| 5. bei jedem weiteren Geschoss jeweils den Faktor um 0,25 erhöhen | |

(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 Geschoss die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

(3) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

(4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossige bebaute Grundstücke.

(5) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

(6) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, bestimmt sich die Zahl der Vollgeschosse nach der jeweils gültigen Landesbauordnung.

C. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Punkt B festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

(1) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet;

(2) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in der unter (1) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;

- (3) bei Grundstücken außerhalb der unter (1) und (2) 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 Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

Punkt C gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 8

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu beiden Erschließungsanlagen beitragspflichtig.
- (2) Ein zwischen zwei parallel gelegenen Erschließungsanlagen durchlaufendes, zu jeder Anlage hin selbständig bebaubares Grundstück ist nur für den der Erschließungsanlage jeweils zugewandten Grundstücksteil beitragspflichtig, wenn sich die von jeder der Parallelstraßen ausgehende Erschließungswirkung eindeutig nur auf eine Teilfläche des Grundstückes bezieht. Diese Regelung gilt nicht in Gewerbegebieten, Industriegebieten und Kerngebieten oder bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.
- (3) Die Regelung der Abs. 1 und 2 gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei Erschließungsanlagen erschlossen werden.

§ 9

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann selbständig ohne Bindung an nachfolgende Reihenfolge erhoben werden für:
 1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
 2. das Freilegen der Erschließungsflächen,
 3. das Herstellen der Straße oder der Straßenanlage eines Platzes ohne Gehwegbefestigung
 4. die Gehwegbefestigung, wobei auch die selbständige Erhebung für die Gehwegbefestigung einer Straßenseite zulässig ist (und zwar von den Anliegern beider Straßenseiten),
 5. Einrichtung für die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
 6. die Einrichtungen für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
 7. die Parkflächen,
 8. Grünanlagen,
 9. die Flächenbefestigung in Fußgänger- und verkehrsberuhigten Straßen,
 10. Radwege, wobei auch die selbständige Erhebung für die Herstellung von Radwegen auf einer Straßenseite zulässig ist (und zwar von den Anliegern beider Straßenseiten),
 11. die Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des

Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

- (2) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen gemäß § 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu einer Einheit zusammengefasst werden.
- (3) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen in Abschnitten hergestellt werden.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Fahrbahnen auf einem entsprechenden Unterbau mit Beton-, Pflaster- oder Asphaltbelag oder einer sonstigen geeigneten Decke versehen und mit Bordsteinen oder sonstigen Vorkehrungen eingefasst sind,
 - b) Gehwege mit Plattenbelag, Pflaster- oder Schwarzdecke in einer von Verkehrserfordernissen entsprechende Breite versehen sind,
 - c) Radwege im Betonverbundpflaster, Schwarzdecke oder einem gleichwertigen Baustoff hergestellt sind,
 - d) Schutzstreifen mindestens mit einer Kiesbefestigung versehen sind,
 - e) nicht befahrbare anbaufähige Wege mindestens mit einer Kiesdecke auf Unterbau befestigt sind,
 - f) Fußgängerstraßen mit Platten auf Unterbau oder gleichwertigen Baustoffen befestigt sind,
 - g) verkehrsberuhigte Straßen mit Platten auf Unterbau oder gleichwertigen Baustoffen befestigt sind, die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr im Straßenraum und die Straßenmöblierung und Fahrbahnversatz zur Verlangsamung des Verkehrs angelegt sind und die Begrünung gärtnerisch gestaltet ist.
 - h) die Parkflächen mit Beton-, Schwarzdecke oder Pflaster auf Unterbau hergestellt sind,
 - i) die Regenentwässerungseinrichtungen an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen sind. Entwässerungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Grundstücke abfließen kann, die nicht zur Straße gehören ohne eine Gefährdung hervorzurufen,
 - j) die Beleuchtungsanlagen betriebsfertig hergestellt sind. Beleuchtungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich, wenn die Erschließungsanlage aus sonstigen öffentlichen Lichtquellen ausreichend beleuchtet wird,
 - k) der Grunderwerb abgeschlossen ist und die Flächen für die Erschließungsanlagen sich im Eigentum der Stadt befinden.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese gärtnerisch gestaltet sind.

§ 11

Vorausleistung und Ablösung

- (1) Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können erhoben werden.
- (2) Der Beitrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12

Fälligkeit

Der Beitrag wird 1 Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 13

Stundung, Ratenzahlung und Erlass

Die Stadt kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung bewilligen oder von der Erhebung des Beitrages ganz oder teilweise absehen. Im Einzelfall kann die Stadt auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

§ 14

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 26.11.92 außer Kraft.

Neubrandenburg, 4. Mai 2006

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister