

Lesefassung

Satzung

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), jeweils in der aktuellen Gesetzesfassung, hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am **28.09.2009** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig 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.
Bei Bestehen eines Untererbbaurechts ist der Untererbbauberechtigte anstelle des Erbbauberechtigten beitragspflichtig.
Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.
Mehrere Beitragsschuldner haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Erschließungsbeitrag ruht als öffentliche Last auf dem erschlossenen Grundstück, im Falle Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle Abs. 1 Satz 3 auf dem Untererbbaurecht, im Falle Abs. 1 Satz 4 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Abs. 1 Satz 5 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.
- (3) Abs. 1 gilt entsprechend für die Vorausleistung nach § 14.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
 1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, 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 oder
- 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.

Ausgenommen sind hiervon Erschließungsanlagen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, für die Ziffer 2 gilt.

- 2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, 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 Nr. 1, 2 und 4 sind bis zu einer weiteren Breite von 6 m oder
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, 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 gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m oder
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 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 Nr. 1 bis 4 genannten Breitenbeziehen sich auf die Durchschnittsbreiten der jeweiligen Erschließungsanlagen im Tatsächlichen..

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach tatsächlichen entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für einzelne Erschließungsanlagen, bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Erschließungsanlagen, die für die erschlossenen Grundstücke eine Einheit bilden, ermittelt werden.
- (3) Einzelne Erschließungsanlagen, bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder zusammengefasste Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

§ 5

Anteil der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 3 und 4 ermittelte und gemäß § 5 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 im Sinne 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 im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken für die im 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 parallel dazu verlaufenden Linie.
 - b) Soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der

Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m parallel dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich eine wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstab a) oder b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche 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 oder fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen und
- f) 0,5 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) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, sondern nur die Höhe der baulichen Anlagen oder eine Baumassenzahl angegeben ist, die durch 2,6 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe; bei Industrie- und Gewerbegrundstücken, die wegen der Besonderheit ihrer Nutzung eine Geschosshöhe von mehr als 2,6 m benötigen, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe. Eine Aufrundung von Bruchzahlen findet nicht statt. Es wird mindestens ein Geschoss zu Grunde gelegt.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde 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 festgesetzt hat, 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 des Vollgeschosses die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,6; 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 vorhandene Vollgeschosse.

- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können (z. B. Lagerplätze), wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die im Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben 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-, oder Schulgebäuden oder Krankenhaus) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzliche zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen und Parkflächen erschlossene Grundstücke.
- (9) Als Vollgeschoss im Sinne dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V).
- (10) Die in dieser Satzung verwendeten Begriffe des Innen- und Außenbereiches entsprechen den dem BauGB in der jeweiligen Fassung zu entnehmenden bauplanungsrechtlichen Definitionen des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB und des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB.

§ 7

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes werden die sich für Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) nach § 6 ergebenden Daten mit nur 2/3 zugrunde gelegt.
Diese Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen er-

geschlossen werden. Die gewährte Vergünstigung ist den übrigen beitragspflichtigen Grundstücken aufzuschlagen.

- (3) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gilt die Vergünstigung für Eckgrundstücke nach Abs. 2 entsprechend.
- (4) Die für ein Grundstück nach diesen Vorschriften sich ergebende Vergünstigung wird für jede Erschließungsanlage nur einmal gewährt.
- (5) Die Vergünstigung nach Abs. 2 und 3 gilt nicht für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke in sonstigen beplanten und unbeplanten Gebieten, die gemäß § 6 Abs. 7 gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden.

§ 8 Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsaufwand kann für
 - a) den Grunderwerb,
 - b) die Freilegung,
 - c) die Fahrbahn,
 - d) die Mischverkehrsflächenflächen von verkehrsberuhigten Straßen, sowie gemeinsame Geh- und Radwege,
 - e) den Gehweg,
 - f) den Radweg,
 - g) die unselbständige Grünanlage,
 - h) die Regenentwässerungseinrichtung,
 - i) die Beleuchtungseinrichtung und
 - j) die unselbständigen Parkflächenselbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge aufgrund eines Beschlusses der Bürgerschaft erhoben werden.

Mischverkehrsflächen i.S. von Punkt d) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Punkten c); e) bis j) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

- (2) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit oder in Abschnitten abgerechnet werden.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn:

- a) die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Eigentümerin der für die Erschließungsanlagen erforderlichen Grundstücke ist,
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen,
 - c) ein Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße erfolgt ist und
 - d) die flächenmäßigen Bestandteile endgültig hergestellt sind.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn:
- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt oder Beton oder Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt oder Beton oder Platten oder Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind und
 - d) Mischverkehrsflächen 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 Universitäts- und Hansestadt Greifswald stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11 Entstehung der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen. Bei der Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit endgültiger Herstellung der Teilmaßnahme. Bei der Abschnittsbildung entsteht die Beitragspflicht mit endgültiger Herstellung des Abschnittes.

§ 12 Beitragsbescheid

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald setzt die Höhe des Erschließungsbeitrages, der auf die einzelnen beitragspflichtigen Grundstücke entfällt, durch einen schriftlichen Bescheid fest.

§ 13 Fälligkeit des Beitrages

Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe der Bescheide fällig.

§ 14 Vorausleistung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zu 80% des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, sobald mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

Dies gilt auch bei der Kostenspaltung, der Abschnittsbildung sowie bei der Bildung von Erschließungseinheiten.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist.

§ 15 Ablösung

Vor Entstehen der Beitragspflicht kann die Ablösung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Beitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 19.03.1992 in der Fassung der 3. Änderungssatzung außer Kraft.

Greifswald, den

Dr. Arthur König
Oberbürgermeister