

## **Satzung der Stadt Brüel über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990 S. 885, 1122) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. 1993 Teil I S. 466) und § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der zur Zeit gültigen Fassung hat die Stadtvertretung Brüel in der Sitzung vom 12.10.2006 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Landkreises Parchim als untere Rechtsaufsichtsbehörde nachfolgende Satzung erlassen:

### **§1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Brüel erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Zum Anbau bestimmte öffentliche 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 Hafengebiete, 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.
2. Zum Anbau bestimmter 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 sind.
3. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrslagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m.
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18m.
5. Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Ziff. 1, 2 und 4 genannten 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 Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;

- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen sind, 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 Erschließungsanlage 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) Der Erschließungsaufwand umfasst insbesondere die Kosten für:
- a) den Erwerb, die Bereitstellung und die Freilegung der von den Erschließungsanlagen eingenommenen Grundflächen,
  - b) die erstmalige technische Herstellung des Straßenkörpers einschließlich von notwendigen Stützmauern,
  - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen,
  - d) die gärtnerische Gestaltung von Grünanlagen,
  - e) die Teile der Fahrbahn von Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen, einschließlich der unselbständigen Geh- und Radwege sowie Parkflächen in der gemeindlichen Baulast,
  - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.

### **§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. 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 Stadt Brüel trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§5 - Abrechnungsgebiete**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§6 - Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der um den gemeindlichen Anteil (§4) gekürzte und anderweitig nicht gedeckte nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§5) 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 liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne 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) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
  - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zur ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 30m zur ihr verläuft. Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach 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 (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit
  - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
  - e) 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) sind die 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 festgelegte 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 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 2,50 m, 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 Vollgeschossen,
  - c) bei Grundstücken auf den keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt,
  - d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (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 in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- oder Hafengebiete,
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchst. a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstabe a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossfläche überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächliche so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahn,
4. Radweg -auch einseitig-,
5. Gehweg -auch einseitig-,
6. kombinierter Geh- und Radweg
7. unselbständige Parkfläche,
8. unselbständige Grünanlagen,
9. Beleuchtungseinrichtungen und
10. Entwässerungseinrichtungen

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

## **§8 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 überbetriebsfertige 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 tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen, die Decke kann auch aus einem 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 Buchst. a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchst. c) gestaltet sind,
  - e) selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§9 - Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§10 - Ermäßigung bei Mehrfacherschließung**

- (1) Mehrfach erschlossene Grundstücke für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage gleicher Art i.S. des § 2 Abs. 1 Nr.1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Die Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
  - a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
  - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht
  - c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
  - d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht erhoben werden.

## **§11 - 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.

## **§12 - Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Wer gern. § 134 Abs. 1 BauGB als Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigter, Wohnungseigentümer oder Teileigentümer persönlich beitragspflichtig werden kann, kann durch schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde den Erschließungsbeitrag für eine bestimmte Erschließungsanlage vor der Erhebung der Beitragspflicht des Grundstücks im ganzen ablösen (Ablösevertrag). Auf Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht kein Rechtsanspruch.
- (2) Für die Höhe des Ablösungsbetrages gelten die für die Höhe des Erschließungsbeitrages maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung (§§ 3,4,5) entsprechend. Der Erschließungsaufwand wird geschätzt, soweit er nicht gern. § 3 ermittelt werden kann.
- (3) Mit dem rechtswirksamen Abschluss des Ablösevertrages unterliegt das darin bezeichnete 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 nach Beitragspflicht für dieselbe Erschließungsanlage waren. Nachträgliche Verminderung der Grundstücksflächen berühren die Höhe des Ablösevertrages nicht.

## **§13 - Stundung**

- (1) Die Gemeinde kann auf Antrag des Beitragspflichtigen zur Vermeidung unbilliger Härte Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung bewilligen; sie kann auch bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen von der Erhebung des Beitrages ganz oder teilweise absehen.
- (2) Bei Stundung oder Ratenzahlung ist die Beitragsforderung nach der jeweils geltenden Anordnung über Stundung, Niederschlagung und den Erlass von öffentlich-rechtlichen Forderung der Gemeinde zu verzinsen. Bei Verrentung ist hinsichtlich der Verzinsung wie bei der Ratenzahlung zu verfahren.
- (3) Sind in Fällen des Abs. 2 die Voraussetzungen für die Bewilligung von Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung nicht mehr gegeben, kann die Gemeinde den Gesamtbetrag einschließlich der ausgelaufenen Zinsen sofort fällig stellen.

## **§14 - Inkrafttreten/Außerkräftreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 11.12.1991 außer Kraft.

Brüel, den 24.11.2006

gez. Goldberg  
Bürgermeister

Veröffentlichung im Amtsblatt Sternberger Seenlandschaft Nr. 12/2006 vom 16.12.2006