

Erschließungsbeitragssatzung
der Gemeinde Lübow
Vom 27. August 1996

Aufgrund des § 132 in Verbindung mit § 127 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249) hat die Gemeindevertretung Lübow in der Sitzung am 27.08.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege, Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen - ausgenommen solche in Gewerbegebieten und Industriegebieten - 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) von mehr als 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Gewerbe- und Industriegebieten 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 mit einer Breite bis zu 5 m.
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 21 m.
5. Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, 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,
 - die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m.

(2) Ergibt die zulässige Bebauung eine unterschiedliche Zahl an Vollgeschossen, ist nach Abs. 1 Nr. 1 die Breite maßgebend, die der Mehrheit gleichartig nutzbarer Flächen der erschlossenen Grundstücke entspricht. Dies gilt auch, wenn Erschließungsanlagen nach Abs. 1 Nr. 2 nicht nur der Erschließung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten dienen.

(3) Die in Abs. 1 Nr. 1 - 4 angegebenen Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Flächen der gesamten Erschließungsanlagen durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Kosten, die durch Fördermittel aufgefangen werden, sind aus den umlagefähigen Kosten auszuklammern.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 gekürzte 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 Fläche der erschlossenen Grundstücke i.S.d. Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke i.S.d. 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) soweit sie an die Erschließungsanlagen angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenen Linie,
- b) soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder nur mit einer privaten Zuwegung angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenen Linie - Zuwegungen bleiben unberücksichtigt.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe 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 (Abs. 2 und 3) mit einem vom Hundertsatz wie folgt vervielfacht:

- a) bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß: 100 %,
- b) bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen: 130 %,
- c) bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen: 150 %,
- d) bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen: 160 %,
- e) bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen: 170 %,
- f) bei Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen oder sonstigen Anlagen und Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden können: 50 %.

(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 höchstzulässige 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 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 3,5, 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 Vollgeschosse,
- c) bei Grundstücken, auf denen 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 oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Vomhundertsatz um 50 Prozentpunkte erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten,
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden oder zulässig ist,
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder wie z. B. zu Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken 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.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i.S.d. § 2 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, sind die nach § 5 Abs. 2 und 3 ermittelten Flächen der Grundstücke nur mit zwei Drittel anzusetzen. Dies gilt nicht:

1. wenn es sich um Erschließungsanlagen mit unterschiedlicher Funktion nach § 2 Abs. 1 handelt,
2. für die in § 5 Abs. 7 bezeichneten Grundstücke,
3. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, daß die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind,
4. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen erschlossenen Grundstücke übersteigen,
5. für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, wenn der kürzeste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen 50 m übersteigt,
6. wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefaßt sind.

Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50% erhöht, ist dessen Mehrbelastung für die Eckgrundstücke umzulegen.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für:

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,

4. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 3,
 5. den Radweg,
 6. den Gehweg,
 7. die unselbständige Parkfläche,
 8. die Grünanlage,
 9. die Entwässerungseinrichtung,
 10. die Beleuchtungseinrichtung
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 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:

1. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und,
2. sie über ihre betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn:

1. Fahrbahnen, Geh- und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen, die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
2. 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,
3. unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

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 Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Lübow vom 28.04.1994 außer Kraft.

Lübow, den 27.08.1996

Lüdtke
Bürgermeister

(Siegel)