

SATZUNG

über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Gemeinde Selmsdorf

vom 23. November 1998

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit dem § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 29) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 78) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Selmsdorf vom 16.12.97 folgende Satzung erlassen :

§ 1

Beitragserhebung

Die Gemeinde Selmsdorf erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und der folgenden Vorschriften.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Umfang beschriebene Erschließungsanlagen:

1. Zum Anbau bestimmte öffentliche Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

a) 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, an denen eine Bebauung zulässig ist,

- mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und
- mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

b) öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, mit einer Breite bis zu 27 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,

2. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
bis zu einer Gesamtbreite von 27 m
 3. öffentliche mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Wohnwege, Fußwege, Radwege) bis zu einer Breite von 5 m,
 4. Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer Breite von 6 m,
 - b) nicht Bestandteil einer Verkehrsanlage sind (selbständige Parkflächen) , bis zu 15 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke,
 5. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) , die
 - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer Breite von 6 m ,
 - b) nicht Bestandteil einer Verkehrsanlage sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen), bis zu 15 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke,
 6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Der Erschließungsaufwand umfaßt insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb, die Bereitstellung und die Freilegung der von den Erschließungsanlagen eingenommenen Grundflächen,
 2. die erstmalige technische Herstellung des Straßenkörpers einschließlich von notwendigen Stützmauern,
 3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen,
 4. die gärtnerische Gestaltung von Grünanlagen,
 5. 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,
 6. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

§ 3 Kostenspaltung

Die Gemeinde Selmsdorf kann einen Erschließungsbeitrag für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die unselbständigen Gehwege,
5. die unselbständigen Radwege,
6. die Entwässerungseinrichtungen,
7. die Beleuchtungseinrichtungen,
8. die unselbständigen Parkflächen,
9. die unselbständigen Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erheben, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist.

§ 4 Ermittlung des Erschließungsaufwands

- (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 den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 5 Gemeindeanteil

Die Gemeinde Selmsdorf trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 6 Verteilungsmaßstab

- (1) Der um den gemeindlichen Anteil gekürzte und anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen auf die Grundstücke verteilt, die durch die einzelne Erschließungsanlage, den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder durch eine der die Erschließungseinheit bildenden zusammenfassungsfähigen Erschließungsanlagen erschlossen werden.
- (2) Teile von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs von qualifizierten Bebauungsplänen, die ausgehend von der einer Erschließungsanlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 3 nächstgelegenen Grenze über eine Tiefe von 50 m hinausreichen, bleiben als nicht erschlossen unberücksichtigt, soweit sie jenseits der hinteren Grenze einer erschließungsbeitragsrechtlichen beachtlichen

Nutzung liegen. Nicht selbständige nutzbare Grundstücksteile, die dem übrigen Grundstück den Weg zur Erschließungsanlage vermitteln, sind bei der Bemessung der Tiefe außer Betracht zu lassen.

(3) Bei gleicher Art und gleichem Maß der zulässigen Nutzung der Grundstücke ist der umlagefähige Erschließungsaufwand mit Ausnahme der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 6 nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen zu verteilen.

(4) Bei Unterschieden in der zulässigen Nutzung ist der umlagefähige Erschließungsaufwand mit Ausnahme der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 6 nach dem Verhältnis der Flächen, die sich aus der Vervielfachung von erschlossener Grundstücksfläche und Geschosswertzahl ergeben, zu verteilen. Die Geschosswertzahl beträgt

1. für gewerblich nutzbare Grundstücke ohne oder mit untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit sowie für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, 1,00
2. für bebaubare Grundstücke
 - a) mit 1 Vollgeschoß 1,25
 - b) mit 2 Vollgeschossen 1,50
 - c) mit 3 Vollgeschossen 1,75
 - d) mit 4 Vollgeschossen 1,95
 - e) mit 5 Vollgeschossen 2,10
 - f) mit 6 und mehr Vollgeschossen 2,25

(5) Die Zahl der Vollgeschosse (Absatz 4 Satz 2 Nr. 2) richtet sich,

1. wenn ein rechtsverbindlicher oder nach § 33 BauGB maßgeblicher Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstzahl festsetzt, nach dieser Festsetzung, bei Überschreitung nach der Zahl der tatsächlich zugelassenen der vorhandenen Vollgeschosse,
2. wenn ein Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl festsetzt, nach dem auf die volle Zahl aufgerundeten Quotienten aus der Baumassenzahl und der Zahl 3,5,
3. wenn kein Bebauungsplan besteht oder Festsetzungen im Sinne von Nr. 1 und 2 fehlen,
 - a) bei bebauten Grundstücken mit Bauwerken bis 3,50 m Geschosshöhe nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken und bei Grundstücken mit Bauwerken von mehr als 3,50 m Geschosshöhe oder ohne Gliederung in Geschosse nach der Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Ergibt sich für ein Grundstück innerhalb der als erschlossen zu berücksichtigenden Fläche eine unterschiedliche Zahl von Vollgeschossen, so ist die höchste Zahl maßgeblich.

(6) Der umlagefähige Erschließungsaufwand für Lärmschutzanlagen als Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 6 ist vorweg auf die Zonen 1, 2 und 3 im Verhältnis 1 : 2 : 3 zu verteilen. Anschließend ist der auf die einzelnen Zonen entfallende Anteil am umlagefähigen Erschließungsaufwand auf die der jeweiligen Zone zugeordneten Grundstücke in entsprechender Anwendung von Absatz 3 und Absatz 4 zu verteilen. Absatz 5 gilt entsprechend mit der Maßgabe, daß Vollgeschosse, deren Oberkante höher liegt als die Oberkante der Anlage, bei der Bestimmung der Geschosswertzahl außer Betracht bleiben. Die erschlossenen Grundstücke sind nach dem Wert der für sie durch die Anlage bewirkten

Lärmpegelminderung den Zonen nach Satz 1 wie folgt zuzuordnen:

Minderungswert	Zone
3 dB (A) und mehr	1
6 dB (A) und mehr	2
9 dB (A) und mehr	3

§ 7

Artzuschlag

Ist die Art der Nutzung der durch eine Erschließungsanlage nach § 2 Abs.1 Nr. 1 und 2 erschlossenen Grundstücke unterschiedlich, so sind die Geschoßwertzahlen (§ 6 Abs. 4) um 0,50 zu erhöhen

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten und vergleichbaren Sondergebieten,
2. bei Grundstücken in unbepflanzten, einem Gewerbe- oder Industriegebiet vergleichbaren Gebieten, wenn auf ihnen gem. § 34 BauGB unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsart vorrangig eine gewerbliche oder industrielle Nutzung zulässig ist,
3. bei Grundstücken in anderen Gebieten, wenn sie ausschließlich oder überwiegend
 - a) gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden,
 - b) Gebäuden der öffentlichen Verwaltung, der Bahn und der Post, Schulen oder Krankenhäuser dienen.

§ 8

Ermäßigung bei Mehrfacherschließung

- (1) Grundstücke, die nicht nur durch die abzurechnende Erschließungsanlage, sondern auch durch eine oder mehrere andere Anlagen der gleichen Art erschlossen werden, sind bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands nur mit zwei Dritteln ihrer nach § 6 Absätze 3 ff. bestimmten Bemessungsgröße zu berücksichtigen. Von dieser Vergünstigung auszunehmen sind die Kosten für diejenigen Maßnahmen, die bei der Herstellung der anderen Erschließungsanlagen nicht grundsätzlich geeignet wären, beitragsfähigen Erschließungsaufwand auszulösen.
- (2) Die Ermäßigung nach Absatz 1 ist ausgeschlossen,
 1. wenn ein Beitrag zur erstmaligen Herstellung einer weiteren Erschließungsanlage weder erhoben wurde noch erhoben wird,
 2. wenn ein Grundstück wegen der gemeinsamen Ermittlung des zu verteilenden Erschließungsaufwands für alle das Grundstück erschließenden Anlagen nur einmal zu berücksichtigen ist,
 3. bei den in § 7 genannten Grundstücken.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung

(1) Straßen, selbständige Wege sowie Plätze und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie

1. eine Decke aus; Teer, Asphalt, Beton , Pflaster oder vergleichbarem Material mit dem notwendigen Unterbau aufweisen und
2. mit Entwässerung und Beleuchtung ausgestattet sind.

Unselbständige Gehwege und unselbständige Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie die Merkmale nach Satz 1 Nr. 1 aufweisen und gegen die Fahrbahn und gegeneinander abgegrenzt sind. Für Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen gilt Satz 1 .

(2) Grünanlagen sind endgültigen hergestellt , wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Immissionsschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihr Ausbauzustand der für sie geltenden Ausbauplanung entspricht.

(4) Die endgültige Herstellung setzt bei allen Erschließungsanlagen ferner voraus, daß die Gemeinde das Eigentum oder ein die bestimmungsgemäße Verwendung in vergleichbarer Weise sicherndes dingliches Recht an der von der Erschließungsanlage eingenommenen Grundstücksfläche erworben hat.

§ 10

Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Wer gem. § 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 Entstehung der Beitragspflicht des Grundstücks im ganzen ablösen (Ablösungsvertrag). Auf Abschluß eines Ablösungsvertrages besteht kein Rechtsanspruch.

(2) Für die Höhe des Ablösungsvertrages gelten die für die Höhe des Erschließungsbeitrags maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung (§§ 4, 5, 6 , 7 und 8) entsprechend . Der Erschließungsaufwand wird geschätzt, soweit er nicht gem. § 4 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 einer Beitragspflicht für dieselbe Erschließungsanlage waren. Nachträgliche Verminderungen der Grundstücksfläche berühren die Höhe des Ablösungsbetrages nicht.

§ 11
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Selmsdorf, den 23.11.98

O. Hitzigrat
Hitzigrat
Bürgermeister

