



## LESEFASSUNG DER SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ) ÜBER DIE ERHEBUNG DES ERSCHLIEßUNGSBEITRAGES (ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSSATZUNG)

Die vorliegende Form der Lesefassung dient der Information der Bürger, hat jedoch keinen Anspruch auf Rechtswirksamkeit.

### § 1 (§ 127 BauGB) Grundsatz

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Waren einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

### § 2 (§§ 127-129 BauGB) Art der Erschließungsanlage

Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten oder für entsprechend der baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
3. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

### § 3 (§§ 127-129 BauGB) Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
  - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
  - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,
  - c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von

- a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
  - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
  - c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
3. Straßen und Wege im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig und bis zu 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;
  4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
  5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), bis zu einer Breite von 34 m;
  6. Parkflächen und Grünanlagen soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m;
  7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v.H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren. Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.
  - (3) Die in Absatz 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
  - (4) Die Absatz 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen und Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
  - (5) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Absatz 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
  - (6) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v.H., mindestens aber um 8 m.

§ 4 (§ 128 BauGB)  
Umfang des Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für:
  - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlage,
  - b) die Freilegung,

- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie Randsteine,
  - e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
  - f) die Bürgersteige,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerung der Erschließungsanlagen, auch soweit sie außerhalb der in § 3 genannten Breiten liegen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, auch soweit sie außerhalb der in § 3 genannten Breiten liegen,
  - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
  - m) die Herrichtung von Grünanlagen,
  - n) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Stadt Waren aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt des Baubeginns der Erschließungsanlage;
  - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.

#### § 5 (§ 130 BauGB)

##### Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

#### § 6 (129 Abs. 1 BauGB)

##### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt Waren (Müritz) 10 v.H..

#### § 7 (§ 130 BauGB)

##### Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, bilden die vom Abschnitt oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

**§ 8 (§ 131 BauGB)**  
**Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 7) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen und die zulässigen Geschossflächen zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art 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 erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m parallel von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. 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 wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
  - c) bei beplanten oder unbeplanten Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern in vergleichbarer Weise (z.B. als Friedhöfe, Freibäder, Dauerkleingärten, Sportplätze) genutzt werden oder nutzbar sind, die halbe Grundstücksfläche.
- (3) Der nach § 6 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird wie folgt auf die erschlossenen Grundstücke verteilt:
  - a) Soweit ein Bebauungsplan besteht, erfolgt die Verteilung nach dem Verhältnis, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Grundstücke, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden so behandelt, wie Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von 0,6. Für selbstständige Garagen- und Einstellplatzgrundstücke, für die im Bebauungsplan keine besonderen Geschossflächenzahlen festgesetzt sind, gilt eine Geschossflächenzahl von 0,5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt als Geschossflächenzahl ein Drittel der Baumassenzahl. Ist auf Grund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschossfläche zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. Die so ermittelten Geschossflächen werden bei überwiegend gewerblich genutzten oder nutzbaren oder in Kerngebieten gelegenen Grundstücken mit 2,0 sowie bei industriell genutzten oder nutzbaren Grundstücken mit 2,5 vervielfältigt. Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für Freiberufler). Dabei werden Grundstücke, für die im Bebauungsplan sonstige Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze, Dauerkleingärten) nur mit der halben Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
  - b) Soweit kein Bebauungsplan vorliegt, gilt Abs. 1 Nr. 3a mit Ausnahme der Sätze 4, 5 und 6. Als zulässige Geschossflächenzahl gelten die nachstehenden Zahlen:

aa) bei Wohnzwecken dienenden Grundstücken und in Mischgebieten	
bei 1 Vollgeschoss	= 0,4
bei 2 Vollgeschossen	= 0,7
bei 3 Vollgeschossen	= 0,9
bei 4 und mehr Vollgeschossen	= 1,0
bb) bei selbstständigen Garagen und Einstellplatzgrundstücken in jedem Fall	= 0,5
cc) bei überwiegend Gewerbebezwecken dienenden Grundstücken und in Kerngebieten	
ohne bauliche Nutzung	= 0,6
bei 1 Vollgeschoss	= 0,8
bei 2 Vollgeschossen	= 1,2
bei 3 Vollgeschossen	= 1,6
bei 4 und mehr Vollgeschossen	= 2,0

Als Vollgeschoss gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

Maßgebend bei Anwendung der Tabelle sind bei den bebauten Grundstücken die tatsächliche Grundstücksnutzung und die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Bei den unbebauten Grundstücken werden die Art der Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse nach der überwiegenden Grundstücksnutzung und Geschosshöhe in der Umgebung bestimmt.

Die so ermittelten Geschossflächen werden bei gewerblich genutzten oder nutzbaren Grundstücken mit 2,0 und bei industriell genutzten oder nutzbaren Grundstücken mit 2,5 vervielfältigt.

Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern sonstig genutzt werden oder nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze, Dauerkleingärten etc.) wird nur die halbe Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

#### § 9 (§ 127 Abs. 2 BauGB)

##### Durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind - sofern diese Erschließungsanlagen nicht zu einer Einheit gem. § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasst sind – zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig, für die Erschließungsbeiträge noch zu leisten oder schon geleistet worden sind oder Beiträge für ihre erstmalige Herstellung nach bisherigem Recht geleistet wurden oder gefordert werden konnten.
- (2) Werden sie im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht ausschließlich für Wohnzwecke genutzt oder sind sie – wenn sie noch unbebaut sind – zu diesem Zeitpunkt ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt, so werden höchstens 900 qm ihrer Grundstücksfläche im Sinne von § 8 Abs. 2 für jede der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Für die über 900 qm hinausgehende Fläche bleibt es bei der Regelung in Abs. 1.
- (3) Die Vergünstigung gilt jedoch nur, wenn die Erschließungsanlage öffentlich zum Anbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze ist und voll in der Baulast der Stadt steht.

§ 10 (§ 127 Abs. 3 BauGB)  
Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag für Erschließungsanlagen, Abschnitte von ihnen oder zu einer Einheit zusammengefasste Erschließungsanlagen selbstständig erhoben werden für:

1. den Erwerb der Erschließungsfläche,
2. Freilegung der Erschließungsflächen,
3. die Herstellung der Straßen und Wege ohne Geh-, Rad- und Mopedwege sowie ohne, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
6. die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Herstellung der Parkflächen,
10. die Herstellung der Grünanlagen.

§ 11 (§ 132 Nr. 4 BauGB)  
Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen sind erstmalig endgültig hergestellt, wenn
- a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
  - b) die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist,
  - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt:

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist;
  - b) die Bürgersteige und Radwege, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton und einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben, wobei bei einfachen Wohnwegen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige oder deren Befestigung verzichtet werden kann;
  - c) die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben;
  - d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind;
  - e) der die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Park- und Grünflächen sind erstmalig endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und
- a) die Parkflächen, die in Abs. 1 Satz 2 Buchstaben b), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen;
  - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Absatz 1 und Absatz 2 festlegen.

## § 12 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gem. § 2 Ziffer 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 13 (§ 133 BauGB) Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfange entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
- (2) Die Vorausleistung darf die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistung wird durch einen Vorausleistungsbescheid erhoben.

## § 14 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist an Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und im Falle des Abs. 1 Seite 2 auf dem Erbbaurechtsvertrag.

## § 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsvertrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen. Die Verteilung dieser Kosten hat nach §§ 8 und 9 dieser Satzung zu erfolgen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Durch Zahlung des Ablösebetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 16  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30. Oktober 1991 in Kraft.