

S A T Z U N G
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Krakow am See
vom 29.04.2008
(Erschließungsbeitragsatzung)

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils aktuellen Fassung hat die Stadtvertretung Krakow am See am 29.04.2008 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 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 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. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, in Gewerbe- und Mischgebieten 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. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, in Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten bis zu einer Breite von 6 m und in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten mit einer Breite von 10 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite von 7 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 3 m,
 5. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 15 m,
 6. Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2, 3 und 5 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m mit Querparken und 3 m bei Längsparken,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2, 3 und 5, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 7. Grünanlagen mit Ausnahmen von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 5 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - 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, 3 und 5 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 5 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Zum Erschließungsaufwand gehören insbesondere Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Stadt Krakow am See aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
 4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 5. den Anschluss der Erschließungsanlage an bestehende Straßen, Wege und Plätze,
 6. die durch die Erschließungsmaßnahme veranlassten Fremdfinanzierungskosten,
 7. Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsmaßnahme verursacht werden.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die in der Baulast der Stadt Krakow am See stehenden Teile der Ortsdurchfahrten einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Die Stadt steht in der Nachweispflicht.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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.
- (3) Für die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht maßgebend.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 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 ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 - a) soweit sie vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, die tatsächliche Grundstücksfläche, bei allen anderen Grundstücken
 - b) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
 - c) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 25 m dazu verlaufenden Linie.Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c), 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) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen,
 - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit 4 und 5 Vollgeschossen,
 - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit 6 oder mehr Vollgeschossen,
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Sportanlagen),
 - g) 0,3 bei Friedhofsgrundstücken,
 - h) 0,2 bei sonstigen Grundstücken.
- (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. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.
 - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe (gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe) geteilt durch:
 1. 3,0 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete,
 2. 3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.Die Rundung der Nachkommastellen erfolgt entsprechend Abs. (5) Buchst. b.
Ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt, so gilt als Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe

der baulichen Anlage (gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe) geteilt durch:

1. 2,7 für die im Bebauungsplan als (WS), reine Wohngebiete(WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete,

2. 4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.

Die Rundung der Nachkommastellen erfolgt entsprechend Abs. (5) Buchst. b.

Weist der Bebauungsplan statt der Vollgeschosse oder Baumassenzahl sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage aus, so ist die Traufhöhe in eine Geschosshöhe umzurechnen.

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 höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlage überschritten wird.

- (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 bei gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, bei allen in anderer Weise nutzbaren Grundstücken die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,60 m. Die Rundung der Nachkommastellen erfolgt entsprechend Abs. (5) Buchst. b.
 - 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, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - e) Bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, wird die Kirche als eingeschossiges Gebäude behandelt.
- (7) Als Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- (8) 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 Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe- und Ausstellungsgebiet;
 - 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- oder Schulgebäuden) 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.
- (9) Abs. 8 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke. Abs. (8) gilt ferner nicht, wenn in einem Abrechnungsgebiet (vgl. § 5 Abs. (1)) alle erschlossenen Grundstücke mit dem Faktor 0,5 zu versehen wären.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage 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) Eine Ermäßigung nach Abs. (1) ist nicht zu gewähren, soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht. Wird diese Grenze überschritten, ist der Anteil der Erschließungskosten, der diese Grenze überschreitet, von den mehrfach erschlossenen Grundstücken in dem Verhältnis zu tragen, in dem der Ansatz ihrer Nutzungsflächen nach Abs. 1 vermindert wird.

§ 7

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
 - 1. Grunderwerb, Fremdfinanzierungskosten, Ausgleichsmaßnahmen,
 - 2. Herstellung der Bebaubarkeit durch Umlegung von Leitungen,
 - 3. Freilegung,

4. Fahrbahn,
5. Radweg,
6. Gehweg,
7. unselbständige Parkfläche,
8. unselbständige Grünanlage,
9. Mischflächen,
10. Entwässerungseinrichtung,
11. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Der Erschließungsbeitrag für Einrichtungen der Elektro- und Gasversorgung ist durch die Bauherren mit den Versorgungsgesellschaften direkt zu vereinbaren.

Mischflächen i.S.v. Ziffer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Ziffer 3 – 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

(2) Abs. (1) kann auch angewendet werden, wenn öffentliche Einrichtungen nach § 2 in Abrechnungseinheiten zusammengefasst oder in Abschnitten hergestellt und abgerechnet werden.

§ 8

Entstehung der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle der Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 9

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 über betriebsfertige 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 tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengitter aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen 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 aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen 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 Stadt 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 Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

Die Stadt 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

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Fälligkeit des Beitrages

Der Beitrag wird einen Monat nach Zugang des Beitragsbescheides fällig.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Krakow am See, den 30.04.2008

Geistert
Bürgermeister

Hinweis:

Die vorstehende Satzung der Stadt Krakow am See wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 der KV M-V nur innerhalb eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber dem Amt Krakow am See geltend gemacht werden. Diese Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- und Bekanntmachungsvorschriften, die stets geltend gemacht werden können.