

## **Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hat die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Landeshauptstadt Schwerin entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Art der Erschließungsanlagen**

(1) Erschließungsanlagen sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten 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. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nr. 1 bis 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(2) Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten nach Abs. 1 Nr. 5 werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

### **§ 3**

#### **Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. öffentliche zum beidseitigen Anbau bestimmte Straßen und Wege 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;
  2. öffentliche zum einseitigen Anbau bestimmte Straßen und Wege 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;
  3. öffentliche Straßen und Wege in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
    - a) wenn sie beidseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind, bis zu einer Breite von 32 m,
    - b) wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind, bis zu einer Breite von 24 m;
  4. öffentliche zum Anbau bestimmte Plätze bis zu den in Nr. 2 und 3 für einseitige Bebauung genannten Breiten;
  5. öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 6 m,
    - b) über zwei Geschossen bis zu einer Breite von 10 m;
  6. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34 m;
  7. Parkflächen, die Bestandteil der in Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
  8. Grünanlagen, die Bestandteil der in Nr. 1 bis 6 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
  9. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 6 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen und Grünanlagen), bis zu 20 vom Hundert der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 5 genannten Breiten umfassen die Wegefläche der nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, nicht dagegen die Grünanlagen.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 8 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge (Achse) geteilt wird.

(5) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 6 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

(6) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 bis 5 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.

(7) Endet eine Straße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 bestimmten Breiten für den Bereich der Wendeanlage um 50 vom Hundert, mindestens aber um 8 m.

#### **§ 4**

##### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

#### **§ 5**

##### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Landeshauptstadt Schwerin trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### **§ 6**

##### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Landeshauptstadt Schwerin (§ 5) auf die Grundstücke verteilt, die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossen werden. Die Verteilung erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die Fläche, für die im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;

2. bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche, für die im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;

3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Nr. 5 fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der das Grundstück erschließenden Anbaustraße und einer im Abstand von 35 Metern dazu verlaufenden Parallelen; bei Grundstücken, die nicht an die Anbaustraße angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die

Fläche zwischen der der Anbaustraße zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 35 Metern dazu verlaufenden Parallelen;

4. bei Grundstücken, die über die sich nach Nr. 1 bis 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der das Grundstück erschließenden Anbaustraße bzw. der der Anbaustraße zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;

5. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks,

6. bei Grundstücken, die im Bereich einer Satzung nach § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich.

(3) Bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken werden zu der nach Abs. 2 Nr. 1 bis 4 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoss 25 vom Hundert der Grundstücksfläche hinzugezählt. Bei den in Abs. 2 Nr. 5 genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche berücksichtigt.

(4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht

1. mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nutzbar ist oder genutzt wird (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten);

2. mit 1,25, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;

3. mit 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

(5) Die Regelungen nach Abs. 4 Nr. 2 und 3 gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.

(6) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 Satz 1 gilt

1. soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;

2. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur eine Baumassenzahl angegeben ist, die durch 3,5 geteilte Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet;
3. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
4. wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 bis 3 überschritten wird, die tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse;
5. soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt ist, bei bebauten Grundstücken die tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf den in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücken. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

## **§ 7**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, so wird die nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 6 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 6 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 1200 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 1200 qm.
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht,
  1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen nach geltendem Recht nicht erhoben werden dürfen;
  2. wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefasst sind (§ 131 Abs. 1 BauGB).

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,

3. Straßenkörper,
4. Gehwege,
5. Radwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. Beleuchtungseinrichtungen,
9. Entwässerungseinrichtungen

gesondert und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

### **§ 9**

#### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

1. ihre Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin stehen und
2. 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

1. Fahrbahnen, Mopedwege, Radwege, Gehwege und die Wege der mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Pflaster, Asphalt, Beton, Platten 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 Pflaster, Asphalt, Beton, Platten, 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 Landeshauptstadt Schwerin stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 10**

#### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

(1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 2 BauGB noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

(2) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

(3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

**§ 11****Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 06.12.1991 außer Kraft.

**Stadtanzeiger Nr. 12/1997 vom 29.06.1997**

**Änderungen der Satzung**

<b>Satzung</b>	<b>Datum</b>	<b>öffentl. bekannt gemacht</b>	<b>in Kraft seit</b>
1. Änderungssatzung	10.01.2002	Stadtanzeiger Nr. 04/2002 vom 01.03.2002	02.03.2002