

Leseexemplar

## **Satzung** **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Torgelow**

vom 13.01.1993

bekannt gemacht im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow „Torgelow Stadtintern...“ Nr. 4/93  
vom 07.04.1993

mit eingearbeiteter 1. Änderung vom 29.04.2015, bekannt gemacht im Internet unter  
[www.torgelow.de/Bekanntmachungen](http://www.torgelow.de/Bekanntmachungen) am 30.04.2015

### **Präambel**

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in den zurzeit geltenden Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Torgelow am 29.04.2015 und nach Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde die 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Torgelow vom 13.01.1993 erlassen.

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Torgelow erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. Für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege

- a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite,
- b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12 m Breite;

2. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 12 m Breite;

3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)  
bis zu 21 m Breite;

4. für Parkflächen (für Fahrzeuge) und Grünanlagen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen (§ 6 A findet Anwendung);

5. für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb der Grundflächen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radwege,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützwänden sowie Immissionsschutzanlagen,
  - j) die Bepflanzungsmaßnahmen,
  - k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen und
  - l) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Absatz 1 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um 10 m.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 entweder 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) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), Parkflächen und Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4) und für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutzanlagen - (§ 2 Abs. 1 Nr. 5) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen zugerechnet, zu denen sie von der Erschließung her gehören. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen, Grünanlagen oder Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzanlagen) als selbstständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden.

Das ist dann der Fall, wenn diese Anlagen einem anderen Abrechnungsgebiet zur Erschließung dienen, als die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

#### § 4

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

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

#### § 5

#### **Abrechnungsgebiet**

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

#### § 6

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

Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (siehe B) und Art (siehe C) berücksichtigt.

#### A Ermittlung der Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche gilt:

- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht. Über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt, soweit nicht § 6 A c) anzuwenden ist.
- b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 37 m von der Erschließungsanlage oder von der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Berechnung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- c) In den Fällen der Buchstaben a) und b) ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zuzüglich der Abstandsflächen zu berücksichtigen.

#### B Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung

- (1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- |    |  |      |
|----|--|------|
| 1. | Bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,0  |
| 2. | bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,25 |
| 3. | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,5  |
| 4. | bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
| 5. | bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit   | 2    |
- (2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
- (3) Ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Geschoszahl vorhanden oder aufgrund einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (5) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,3 der Grundstücksflächen angesetzt.
- (6) In unbebauten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist bei bebauten Grundstücken sowie unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist eine größere Geschoszahl vorhanden, ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als Vollgeschoss gerechnet.
- (8) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Geschoszahl ausgewiesen, aber bebaubar sind, werden als zweigeschossig bebaubare Grundstücke angesetzt.  
Gemeinbedarfsflächen, für die die Festsetzung des Bebauungsplanes nur Anlagen zulässt, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen in einer Ebene genutzt werden, wie z.B. Friedhöfe, Freibäder und Sportplätze, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

### C Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung

Die in Absatz B (Abs. 1 Nr. 1 bis 5) genannten Nutzungsfaktoren erhöhen sich für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten um je 0,5.

Entsprechendes gilt für einzelne Grundstücke in anderen als den in Satz 1 genannten Gebieten, soweit auf ihnen überwiegend eine Nutzung vorhanden oder zulässig ist, die nach § 7 Abs. 2 BauNVO in Kerngebieten, nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten oder nach § 9 Abs. 2 BauNVO in Industriegebieten zulässig ist.

## D Eckgrundstücksregelung

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht,
  - a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten;
  - b) für Grundstücke, die innerhalb einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) an mehreren Erschließungsanlagen liegen; diese Grundstücke werden nur einmal voll veranlagt;
  - c) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;
  - d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht;
  - e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad.

### § 7

#### **Anrechnung von Grundstückswerten**

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten, und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge dem Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld angerechnet.

### § 8

#### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn (auch bei durch Grünstreifen abgegrenzten Richtungsfahrbahnen),
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzanlagen)

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## § 9

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Fläche im Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
  - a) Fahrbahnen mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material bestehen;
  - b) Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster Asphaltbelag, wassergebundener Bauart oder einem ähnlichen Material bestehen;
  - c) Straßenentwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation oder an einen Vorfluter;
  - d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen.
  
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
  - a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchstabe a), c) und d) ausgebaut sind;
  - b) Gehwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b) ausgebaut sind;
  - c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchstabe b) ausgebaut sind;
  - d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchstabe a) und c) ausgebaut sind;
  - e) Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
  
- (3) Die Stadtverordnetenversammlung kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale abweichend festlegen (entsprechend § 125 (1) BauGB). Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.
- (4) Art und Umfang sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung der Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionsschutzanlagen) sind durch besondere Satzung festzulegen.

## § 10

### Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

**§ 11**  
**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.  
Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 12**  
**Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

**§ 13**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

