

**Satzung**  
**über die Erhebung**  
**von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Heinrichswalde**

**Präambel**

Auf Grunde des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der Kommunalverfassung vom 08. Juni 2004 ((GVOBl. M-V S. 205) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687/ 719) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heinrichswalde vom 30.11.10 und der Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde folgende Satzung erlassen.

**§ 1**  
**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Heinrichswalde entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**  
**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

Beitragsfähig sind folgende Erschließungsanlagen:

1. die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den 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 mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 – 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 7) liegenden Grundstücksflächen;
5. Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind).

### **§ 3** **Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
  - 1.1. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 18,5 m,
    - b) über zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 23,5 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
  - 1.2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 14 m,
    - b) über zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 19 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
  - 1.3. Straßen und Wege im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 25,5 m, wenn sie beidseitig und bis zu 21 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;
  - 1.4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
  - 1.5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m;
  - 1.6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nummer 1.1. bis 1.3. und Nr. 1.5. gehören, bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Nr. 1.4. bis zu einer Breite von 5 m;
  - 1.7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1.1. – 1.5. 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;
  - 1.8. Der Umfang von Anlagen nach § 2 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
2. Die in Absatz 1 Nr. 1.1. – 1.3. und Nr. 1.5. genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen.
3. Die in Abs. 1 Nr. 1.4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen.
4. Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.
5. Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrt 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 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
7. Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., mindestens aber um 8 m.

#### **§ 4**

#### **Beitragsfähiger Erschließungsaufwand**

1. Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für:
  - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
  - e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
  - f) die Gehwege,
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
  - m) die Herrichtung der Grünanlagen,
  - n) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen – Bundes-Immissionsschutzgesetz.
2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch:
  - a) den Wert, der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) soweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
3. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

#### **§ 5**

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

1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 4) 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. Die Entscheidung über die Bildung von Abschnitten oder Abrechnungseinheiten trifft die Gemeindevertretung.
3. Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Ziff. 3), selbständige Parkflächen und Grünanlagen (§ 2 Ziff. 4) sowie für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Ziff. 5) werden entsprechend den Grundsätzen des § 8 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätzen zugerechnet, zu denen sie von der Erschließung her gehören.

Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen oder Grünanlagen als selbständige 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.

## **§ 6**

### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde Heinrichswalde trägt mindestens 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 7**

### **Abrechnungsgebiete**

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

## **§ 8**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

1. Der nach § 5 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 7) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
2. Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die zur 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 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) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, die gesamte Grundstücksfläche.
3. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
  - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist = 1,0
  - b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit = 1,3
  - c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit = 1,5
  - d) bei vier- oder fünfgeschossiger Bebaubarkeit = 1,6

- e) bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit = 1,7
4. 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 Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
  5. Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
  6. Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
  7. Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,3 der Grundstücksflächen angesetzt.
  8. In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschossezahlen noch die Grundstücksflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
    - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
    - b) bei unbebauten, aber auch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
  9. Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden die angefangenen 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
  10. Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 7) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Abs. 3 Buchstaben a - e genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.
  11. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 3 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit 2/3 anzusetzen. In einer Erschließungseinheit werden mehrfach erschlossene Grundstücke nur einmal mit ihrer vollen Grundstücksfläche berücksichtigt.

## **§ 9 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung,
- c) die Fahrbahn (auch bei durch Grünstreifen abgegrenzten Richtungsfahrbahnen),
- d) die Radwege,
- e) die Gehwege,
- f) die Parkflächen,
- g) die Grünanlagen,
- h) die Beleuchtungsanlagen,
- i) die Entwässerungsanlagen,
- j) die Anlagen gegen schädliche Umwelteinflüsse (Immissionsschutzanlagen)

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

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeindevertretung im Einzelfall.

## **§ 10**

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

1. Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde 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 Pflaster, Platten, Asphaltbelag, wassergebundener Bauart oder einem ähnlichen Material bestehen;
  - c) Straßenentwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation oder an einen Vorfluter.
  - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig.
  
2. Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen in Eigentum der Gemeinde 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 Gemeindevertretung kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale abweichend, entsprechend § 125 (1) BauGB festlegen. 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 Satzungen festzulegen.

## **§ 11**

### **Vorausleistungen**

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

**§ 12**  
**Ablösung eines Erschließungsbeitrages**

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

**§ 13**  
**Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

**§ 14**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie wird öffentlich bekannt gemacht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 01 am 12.01.2011

Heinrichswalde, den 01.12.10

(Siegel)

Gerhard Michalik  
Bürgermeister

**Rechtsbehelf**

Nach § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern kann ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung enthalten oder aufgrund der Kommunalverfassung erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung nicht mehr geltend gemacht werden.

Dies gilt nicht, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Heinrichswalde geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden.

Heinrichswalde, den 01.12.10

(Siegel)

Gerhard Michalik  
Bürgermeister