

**SATZUNG**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Graal-Müritz**  
**(Erschließungsbeitragssatzung)**

Auf Grund des § 132 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994 (GVBl. MV S. 249) in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Graal-Müritz vom 29. Januar 1998 folgende

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**in der Gemeinde Graal-Müritz (Erschließungsbeitragssatzung)**

erlassen:

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Gemeinde Graal-Müritz erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**

**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
    - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 9,5 m Breite,
    - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite,
    - c) Industriegebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 22,0 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 16,5 m Breite,
    - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Sondergebieten für Erholungszwecke wie Ferienhausgebieten und Wochenendhausgebieten.
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite,
    - e) in Dauerkleingartengeländen bis zu 6 m Breite,
  2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m,
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m,

4. für Parkflächen
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen, § 7 Abs. A (2) findet Anwendung,
  5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - 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 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen; § 7 Abs. A (2) findet Anwendung.
- (2) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 1-3 genannten Breiten umfassen Fahrbahnen, Rad - und Gehwege, Schrammborde und Grün- bzw. Sicherheitsstreifen.
- (4) Werden durch die Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.  
Bei unbebauten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebiete gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (5) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (6) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nr. 1 bis 3) gehören insbesondere die Kosten
  1. für den Erwerb der Grundflächen,
  2. für die Freilegung der Grundflächen,
  3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
  4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  5. die für Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (7) Für Parkflächen, Grünflächen und Anlagen nach § 10 gilt Abs. 4 sinngemäß.

### § 3

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

1. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Die Einheitssätze sind nach den in der Gemeinde üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen festzusetzen.

2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z.B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

#### **§ 4**

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

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

#### **§ 5**

##### **Entstehen 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 des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

#### **§ 6**

##### **Abrechnungsgebiet**

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

#### **§ 7**

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

###### **A.**

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundezulegen 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 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.

**B.**

- (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 (z.B. Lagerplätze) | 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  | 2,0. |
- (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 Geschosßzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet werden. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere Geschosßzahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (4) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschosß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschosßzahl anzusetzen.
- (5) Gemeinschafts- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
- (6) In unbeplanten Gebieten, und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosßzahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden die Geschosse nach § 7 Abs. B (2) S. 3.
- (7) Ist eine Geschosßzahl wegen der Besonderheit des Bauwertes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschosß gerechnet.

**C.**

- (1) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) außer überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzten 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 oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Abs. B (1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um 50 v.H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

- (2) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (3) Absatz 2 gilt nicht
- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartigerweise genutzte Grundstücke,
  - b) 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,
  - c) soweit die Ermächtigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht,
  - d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°.
- (4) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

## § 8

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege -auch einseitig-,
5. die Gehwege -auch einseitig-,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. 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 Gemeinde im Einzelfall.

## § 9

### Merkmale der endgültigen Herstellung der 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) Fahrbahn mit Unterbau und Decke, die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,

- b) Gehwege entsprechend Planfestlegungen mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke, die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
  - c) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluß an die Kanalisation,
  - d) Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig,
  - e) Begleitgrün i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5a angelegt.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und
- a) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind,
  - b) Wege und öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind,
  - c) Radwege entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind,
  - d) Parkflächen entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind.
  - e) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die Gemeinde kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

## § 10

### Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 11

### Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## § 12

### Beitragsbescheid

- (1) Sobald die Beitragspflicht entstanden ist (§ 5), wird die Höhe des Beitrages, der auf die einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.
- (2) Der Beitragsbescheid enthält:
- 1. die Bezeichnung der Maßnahme, für die Beiträge erhoben werden,
  - 2. den Namen des Beitragspflichtigen,
  - 3. die Bezeichnung des Grundstückes,
  - 4. die Höhe des Beitrages,
  - 5. die Berechnung des Beitrages,
  - 6. die Angabe des Zahlungstermins,
  - 7. eine Rechtsmittelbelehrung.

**§ 13**  
**Fälligkeit**

- (1) Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitrags- oder des Vorauszahlungsbescheides fällig.  
Die Gemeinde Graal-Müritz kann Ratenzahlung oder Verrentung bewilligen.
- (2) Wird Verrentung bewilligt, so ist der Beitrag durch schriftlichen Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens 10 Jahresleistungen zu entrichten ist.  
In diesem Bescheid sind Höhe und Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen.

**§ 14**  
**Ablösung von Erschließungsbeiträgen**

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

**§ 15**  
Die vorstehende Satzung findet keine Anwendung auf Erschließungsmaßnahmen, für die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen oder Satzungen eine anderweitige Deckung des Erschließungsaufwandes vorgesehen ist.

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Graal-Müritz (Erschließungsbeitragssatzung) vom 25.03.93 in der geänderten Fassung vom 19.12.96, bekanntgemacht am 27.12.96, außer Kraft.

Graal-Müritz, 19.02.98

Giese  
Bürgermeister



Soweit beim Erlaß dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nur innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht werden.

Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Graal-Müritz, 19.02.98

Giese  
Bürgermeister

