

# **Satzung der Stadt Teterow über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen (Straßenbaubeitragsatzung)**

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. August 2000 (4. ÄndG KV M-V, GOVBl. M-V S. 360), und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 01. Juni 1993 (GOVBl. M-V 1993 S. 522; berichtigt S. 916) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow am 28. September 2000 und mit Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde vom 20. Oktober 2000, Aktenzeichen: I/151-87-Straßenbau/00ja, folgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Allgemeines**

Zur teilweisen Deckung des Aufwandes für die Herstellung, den Aus- und Umbau, die Verbesserung, Erweiterung und Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, auch wenn sie nicht zum Anbau bestimmt sind, erhebt die Stadt Teterow Beiträge von den Beitragspflichtigen des § 2, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen Vorteile erwachsen.

Zu den Einrichtungen gehören auch Wohnwege, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sowie Wirtschaftswege.

## **§ 2 Beitragspflichtige**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes oder zur Nutzung des Grundstückes dinglich Berechtigter ist. Bei einem erbbaubelasteten Grundstück ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.

Beitragspflichtig ist auch der Eigentümer eines Gebäudes, wenn das Eigentum an einem Grundstück und einem Gebäude in Folge der Regelung des § 286 des Zivilgesetzbuches der DDR vom 19. Juni 1975 (GBl. DDR I S. 456) getrennt ist.

Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## **§ 3 Beitragsfähiger Aufwand und Vorteilsregelung**

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören insbesondere die Kosten für:

Nr.	Bezeichnung	Anteile der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand		
		Anliegerstraße	Innerortsstraße	Hauptverkehrsstraße
1.	Fahrbahn (einschl. Unterbau, Oberfläche, Bordsteine, Sicherheitsstreifen, Rinnensteine)	75 %	50 %	25 %
2.	kombinierte Geh- und Radwege (einschl. Sicherheitsstreifen, Bordsteine)	75 %	50 %	25 %
3.	Gehwege (einschl. Sicherheitsstreifen, Bordsteine)	75 %	50 %	25 %
4.	unselbstständige Park- und Abstellflächen	75 %	50 %	25 %
5.	unselbstständige Grünanlagen, Straßenbegleitgrün	75 %	50 %	25 %
6.	Beleuchtungseinrichtungen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und ihre Installation	75 %	50 %	25 %
7.	Straßenentwässerung einschließlich der notwendigen Vorflut	75 %	50 %	25 %
8.	Bushaldebuchten	75 %	50 %	25 %
9.	Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche (einschl. Unterbau, Oberfläche, Niveausausgleich, Anschluss an andere Anlagen)	75 %	50 %	25 %
10.	Verkehrsflächen von Fußgängerzonen (einschl. Unterbau, Oberfläche, Niveausausgleich, Anschluss an andere Anlagen)	60 %	-	-

Nr.	Bezeichnung	Anteile der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand		
		Anliegerstraße	Innerortsstraße	Hauptverkehrsstraße
11.	Wirtschaftswege (nicht zum Anbau bestimmte Anlagen, insbesondere wenn sie ausschließlich dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr dienen)	75 %	-	-
12.	unbefahrbare Wohnwege	75 %	-	-
13.	Außenbereichsstraßen	Siehe § 3 Abs. 8		

(2) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören ferner die Kosten für:

- a) den Erwerb der erforderlichen Grundstücksflächen einschließlich der der beitragsfähigen Maßnahme zuzuordnenden Ausgleichs- und Ersatzflächen (hierzu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung)
- b) die Freilegung der Flächen
- c) die Möblierung (z.B. Bänke, Pflanzkübel, Sitzbänke, Brunnenanlagen, Absperreinrichtungen, Zierleuchten, Anpflanzungen und Spielgeräte, soweit sie zur Anlage gerechnet werden können und eine feste Verbindung mit dem Grund und Boden besteht)
- d) die Anlage der Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Treppen- und Rampenanlagen
- e) Bauleitungs- und Planungskosten eines beauftragten Ingenieurbüros

Sie werden der jeweiligen Teileinrichtung (Nr. 1. - 13.) entsprechend zugeordnet.

(3) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören auch die Kosten, die durch Leistungen und Zuschüsse Dritter gedeckt werden.

Zuschüsse sind, soweit die Zuschussgebenden nichts anderes bestimmt haben, vorrangig zur Deckung des öffentlichen Anteils und nur, soweit sie diesen übersteigen, zur Deckung des übrigen Aufwands zu verwenden.

(4) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören nicht die Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandhaltung der Straßen, Wege und Plätze.

Nicht beitragsfähig ist auch der Aufwand für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit dazugehörigen Rampen.

Die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind nur mit dem Anteil beitragsfähig, um den die Breite der anschließenden freien Strecke überstiegen wird und die Stadt Baulastträgerin ist.

(5) Die Stadt Teterow kann durch Satzung vor Entstehen der Beitragspflicht bestimmen, dass auch nicht in Abs. 1. genannte Kosten zum beitragsfähigen Aufwand gehören.

(6) Die Anteile am beitragsfähigen Aufwand, die nicht nach Abs. 1. umgelegt werden, werden als Abgeltung des öffentlichen Interesses an den Ausbaumaßnahmen von der Stadt getragen.

(7) Im Sinne des Abs. 1. gelten als:

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
1.	Anliegerstraßen (reine Wohnstraßen)	Straßen, Wege und Plätze, die ausschließlich oder überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen.
2.	Innerortsstraßen (Haupterschließungsstraßen)	Straßen, Wege und Plätze, die weder überwiegend der Erschließung von Grundstücken noch überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.
3.	Hauptverkehrsstraßen (Durchgangsstraßen)	Straßen, Wege und Plätze (hauptsächlich Bundes-, Landes- und Kreisstraßen), die neben der Erschließung von Grundstücken und neben der Aufnahme von innerörtlichem Verkehr überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.
4.	Verkehrsberuhigte Bereiche	<p>Straßen, Wege und Plätze, die als Anliegerstraße oder (in Ausnahmefällen) als Innerortsstraße nach der Straßenverkehrsordnung entsprechend gekennzeichnet sind.</p> <p>Sie sind als Mischverkehrsfläche ausgestaltet und dürfen in ihrer ganzen Breite von allen Verkehrsteilnehmern benutzt werden.</p>
5.	Wirtschaftswege	Feld- und Waldwege, die überwiegend der Bewirtschaftung von Feld- und/oder Waldgrundstücken dienen.

(8) Straßen und Wege, die nicht zum Anbau bestimmt sind (Außenbereichsstraßen),

1. die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen und keine Gemeindeverbindungsfunktion haben, werden den Anliegerstraßen gleichgestellt.
2. die überwiegend der Verbindung von Ortsteilen und anderen Verkehrswegen innerhalb des Gemeindegebietes dienen, werden den innerörtlichen Straßen gleichgestellt.
3. die überwiegend dem Verkehr zu und von Nachbargemeinden dienen, werden Hauptverkehrsstraßen gleichgestellt.

#### **§ 4 Abrechnungsgebiet**

- (1) Das Abrechnungsgebiet bilden die Grundstücke, von denen aus wegen ihrer räumlich engen Beziehung zur ausgebauten Einrichtung eine qualifizierte Inanspruchnahmemöglichkeit dieser Einrichtung eröffnet wird.
- (2) Wird ein Abschnitt einer Anlage oder werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasste Anlagen abgerechnet, bilden der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit das Abrechnungsgebiet.

#### **§ 5 Beitragsmaßstab**

- (1) Der nach § 3 ermittelte, auf die Beitragsflächen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird nach der gewichteten Grundstücksfläche auf die das Abrechnungsgebiet (§ 4) bildenden Grundstücke verteilt.
- (2) Für die Ermittlung der Grundstücksflächen gilt:
  1. Soweit Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 33 BauGB), liegen, wird die Fläche, auf die der Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanentwurf die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung bezieht, in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt. Für Teile der Grundstücksfläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung nicht bezieht oder Grundstücke, die danach nicht baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar sind, gilt ein Vervielfältiger von 0,05.
  2. Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) wird die Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt wird oder genutzt werden kann, in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt.

Besteht für ein Grundstück im Sinne des § 34 BauGB eine kataster- und grundbuchmäßig festgelegte Teilung von Gebäude- und Gartenfläche, so ist die baulich genutzte Teilfläche mit dem Vervielfältiger 1,0 zu berücksichtigen; die hinterliegende Gartenfläche, für die kein Baurecht besteht, ist mit dem Faktor 0,05 zu berücksichtigen.
  3. Liegt ein Grundstück teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Übrigen mit seiner Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird eine Fläche bis zu einer Tiefe von 35 m in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt. Ist das Grundstück über die Tiefenbegrenzungslinie hinaus baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt, wird die Fläche bis zum Ende dieser Nutzung zu Grunde gelegt. Untergeordnete Baulichkeiten, die nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt haben, gelten nicht als Bebauung in diesem Sinne.

Für die vorstehende Regelung dient zur Abgrenzung der baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzten Grundstücksfläche eine Linie in gleichmäßigem Abstand von der Straße, dem Weg oder dem Platz.

Der Abstand wird:

- a) bei Grundstücken, die an die Straße, den Weg oder den Platz angrenzen, von der Straßengrenze aus gemessen.
- b) bei Grundstücken, die mit der Straße, dem Weg oder dem Platz nur durch eine Zuwegung verbunden sind, vom Ende der Zuwegung an gemessen.

Die über die nach den vorstehenden Tiefenbegrenzungsregelungen hinausgehenden Flächen des Grundstücks, die nicht baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden können, werden mit dem Vervielfältiger 0,05 angesetzt.

4. Für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird als Grundstücksfläche für den bebauten Teil die mit Gebäuden überbaute Fläche mit dem Vervielfältiger 5 berücksichtigt; höchstens wird die tatsächliche Grundstücksgröße berücksichtigt.

Für unbebaute gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke im Außenbereich wird die so genutzte Grundstücksfläche mit dem Vervielfältiger 1,0 berücksichtigt.

Der jeweils übrige Teil der Grundstücksfläche wird mit dem Vervielfältiger 0,05 berücksichtigt. Für alle anderen unbebauten Grundstücke im Außenbereich, insbesondere land- oder forstwirtschaftlich genutzte, wird die Grundstücksfläche mit dem Vervielfältiger 0,05 angesetzt.

5. An Stelle in Ziff. 1. bis 4. geregelten Vervielfältiger wird die Grundstücksfläche bei nachfolgenden Funktionen in den Fällen der Ziff. 1. auf Grund der zulässigen, in den Fällen Ziff. 2., 3. und 4. auf Grund der tatsächlichen Nutzungen nach nachstehender Tabelle ermittelt:

a)	Friedhöfe	0,3
b)	Sportplätze	0,3
c)	Kleingärten	0,5
d)	Freibäder	0,5
e)	Campingplätze	0,7
f)	Abfallbeseitigungseinrichtungen	1,0
g)	Kiesgruben	1,0
h)	Gartenbaubetriebe und Baumschulen ohne Gewächshausflächen	0,5

i)	Gartenbaubetriebe mit Gewächshausflächen	0,7
j)	Teichanlagen, die zur Fischzucht dienen	0,05
k)	reine Angelteiche	0,7

- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Absatz 2. Nr. 1 - 4 ermittelte Fläche - ohne die mit dem Faktor 0,05 berücksichtigten Flächen - 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 drei Vollgeschossen
d)	1,6	bei einer Bebaubarkeit von vier und fünf Vollgeschossen
e)	1,7	bei einer Bebaubarkeit von sechs oder mehr Vollgeschossen

- (4) Als Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 3. gilt:

1. Soweit ein Bebauungsplan besteht,

- a) die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- b) bei Grundstücken, für die die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur die Höhe der baulichen Anlagen angegeben ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet
- c) bei Grundstücken, für die nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die Baumassenzahl geteilt durch 3,5 auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet
- d) bei Grundstücken, für die gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss
- e) bei Grundstücken, für die tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden ist, ist diese zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden

2. Soweit keine Festsetzung besteht,

- a) bei bebauten Grundstücken, die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der in näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse
- c) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, wird die Kirche als eingeschossiges Gebäude behandelt

- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene
3. Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken als Höhe eines zulässigen Geschosses im Sinne dieser Satzung 3,50 m und bei allen in anderer Weise nutzbaren Grundstücken 2,6 m zu Grunde gelegt.
- (5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird die nach Absatz 3. ermittelte Fläche vervielfacht mit:
- a) 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlichen bestehenden (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 und 4 a Baunutzungsverordnung – BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne entsprechende Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplanes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post-, Bahnhofsgebäude, Parkhaus, Praxen für Freie Berufe, Museen) genutzt wird.
  - b) 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.
- (6) Bei Grundstücken in Wohngebieten im Sinne von §§ 2 - 5 und 10 BauNVO sowie bei Wohngrundstücken in Gebieten nach § 6 BauNVO (Mischgebiete), die durch mehrere Straßen, Wege oder Plätze erschlossen sind, wird der auf Grundlage von § 5 Abs. 1 – 5 ermittelte Beitrag nur zu zwei Dritteln (66,67 %) erhoben. Der verbleibende Anteil von einem Drittel (33,33 %) wird von der Stadt getragen (Eckgrundstücksvergünstigung).

## **§ 6 Kostenspaltung**

Der Beitrag kann für die im § 3 Abs. 2 Nr. 1 - 8 genannten Teileinrichtungen selbstständig erhoben werden (Kostenspaltung).

Eine Entscheidung zur Kostenspaltung für einzelne Teileinrichtungen einer ausgebauten Anlage ist genau zu dokumentieren bzw. durch Beschluss zu bestätigen.

## **§ 7 Vorausleistungen**

Auf die künftige Beitragsschuld können angemessene Vorausleistungen verlangt werden, sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist.

## **§ 8 Ablösung des Beitrages**

Vor Entstehen der Beitragspflicht kann die Ablösung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung



besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösebetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

### **§ 9 Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit dem Abschluss der Baumaßnahme, sobald die Kosten feststehen und der erforderliche Grunderwerb grundbuchrechtlich durchgeführt ist.

Das ist frühestens der Zeitpunkt des Einganges der letzten Unternehmerrechnung.

### **§ 10 Veranlagung, Fälligkeit**

- (1) Der Beitrag bzw. die Vorausleistung wird durch Bescheid festgesetzt und einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.
- (2) Die Stadt kann Ratenzahlung oder Verrentung auf Antrag des Beitragspflichtigen bewilligen. Für die Dauer der gewährten Stundung werden von der Stadt Zinsen gemäß Abgabenordnung erhoben.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 24. Mai 1998 am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt außer Kraft die Satzung vom 25. März 1998 (bekanntgemacht in der „Teterower Heimatzeitung“ vom 23. Mai 1998).

ausgefertigt  
Teterow, den 13. November 2000

Dr. Reinhard Dettmann  
Bürgermeister