

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B57-02/09**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 05/39  
Erfassungsdatum: 30.07.2009

**Beschlussdatum:**  
**28.09.2009**

**Einbringer:**

**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**4. Änderung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

| Beratungsfolge<br>Verhandelt - beschlossen          | am         | TOP  | Abst.                                | ja | nein | enth. |
|-----------------------------------------------------|------------|------|--------------------------------------|----|------|-------|
| Senat                                               | 11.08.2009 | 8.10 |                                      |    |      |       |
| Finanz-, Wirtschafts- und<br>Liegenschaftsausschuss | 31.08.2009 | 8.4  |                                      | 7  | 0    | 4     |
| Ausschuss für Bauwesen<br>und Umwelt                | 01.09.2009 | 9.5  | vertagt auf Sondersitzung 15.09.2009 |    |      |       |
| Ausschuss für Bauwesen<br>und Umwelt                | 15.09.2009 | 5.2  |                                      | 9  | 0    | 0     |
| Hauptausschuss                                      | 14.09.2009 | 3.16 | vorbehaltlich BA                     | 10 | 0    | 1     |
| Bürgerschaft                                        | 28.09.2009 | 6.17 |                                      | 33 | 0    | 7     |

Egbert Liskow  
Präsident

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| <b>Beschlusskontrolle:</b> | Termin: |
|                            |         |

|                                          |                   |               |
|------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Haushaltsrechtliche Auswirkungen?</b> | Haushalt          | Haushaltsjahr |
| <b>Ja</b>                                | Vermögenshaushalt | 2009 ff       |

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die 4. Änderung der Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung).

## Sachdarstellung/ Begründung

Aus rechtlichen und redaktionellen Gründen wird nachstehend im gesamten Satzungstext die **Universitäts- und** Hansestadt Greifswald genannt.

Die **Präambel** wird der aktuellen Gesetzgebung angepasst.

**§ 2 Abs. 1 Satz 3** wird in Bezug der Beitragspflicht der Untererbbauberechtigten neu formuliert.

**§ 2 Abs. 1 Satz 4** wird in Bezug der Beitragspflicht des Inhabers eines dinglichen Nutzungsrechtes entsprechend dem Wortlaut des § 134 Abs. 1 BauGB angepasst.

**§ 2 Abs. 2** wird um das Untererbbaurecht und das dingliche Nutzungsrecht ergänzt und somit der aktuellen Rechtsprechung angepasst.

**§ 2 Abs. 3** wird mit Hinweis auf die Vorausleistung im § 14 neu eingefügt.

**§ 3 Abs.1 Punkt. 1** wird redaktionell überarbeitet.

**§ 3 Abs. 4** wird aus Gründen der Klarstellung präzisiert.

**§ 6 Abs. 3 Buchstabe a)** Satz 2 wird aus redaktionellen Gründen gestrichen und in **§ 6 Abs. 3 Buchstabe b) Satz 2** eingefügt.

**§ 6 Abs. 5 Buchstabe c)** wird neu gefasst, da sich der Divisor auf 2,6 erhöht. Dies leitet sich aus den Neuerungen der LBauO M-V ab.

**§ 6 Abs. 6 Buchstabe a)** Der Divisor wird von 2,5 auf 2,6 analog Abs. 5 Buchstabe c geändert.

**§ 6 Abs. 6 Buchstabe b) und c)** wird ausschließlich aus redaktionellen Gründen überarbeitet.

**§ 6 Abs. 9 und 10** wird aus Gründen der Klarstellung der in der Satzung verwendeten Begriffe „Vollgeschoss“ sowie „Innen – und Außenbereich“ entsprechend der §§ 34 und 35 BauGB neu eingefügt.

**§ 7 Abs. 5** wird ausschließlich aus redaktionellen Gründen überarbeitet.

**§ 8 Abs. 1 Buchstabe d)** wird neu formuliert.

Die Einfügung des Begriffes „Mischverkehrsflächen“ und dessen Definition in Abs. 1 ist erforderlich, da in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald solche Erschließungsanlagen in zunehmenden Maße gebaut bzw. geplant werden.

**§ 9** wird neu gefasst, um eine rechtssichere Definition der Herstellungsmerkmale zu erhalten.

**§ 10** wird ausschließlich aus redaktionellen Gründen überarbeitet.

**§ 12** Der letzte Satz wird gestrichen, da die Anwendung von Billigkeitsmaßnahmen im § 135 BauGB geregelt sind.

**§ 13** Das Wort „Vorauszahlungen“ wird zur Vermeidung von Unklarheiten durch den gesetzlich vorgesehenen Rechtsbegriff „Vorausleistungen“ ersetzt.

Die **Überschrift § 14** regelt nur noch die „Vorausleistung“.

Die Vorausleistung wird in der Satzung mit 80 % genau beziffert, um mit dieser Regelung künftig nicht für jede Erschließungsanlage einen Beschluss der Bürgerschaft einholen zu müssen.  
Die „Ablösung“ der Beitragspflicht wird separat im neu gefassten **§ 15** geregelt.  
Der Wortlaut des ursprünglichen § 15 wird ersatzlos gestrichen (siehe Begründung zu § 12).

**§ 16 Inkrafttreten** wird redaktionell angepasst.

**Anlagen:**

- 4. Änderungssatzung
- Lesefassung

## **4. Änderungssatzung**

### **der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), jeweils in der aktuellen Gesetzesfassung, hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am **28.09.2009** folgende Satzung beschlossen:

#### **Artikel I**

**§ 2** wird wie folgt neu gefasst:

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an stelle des Eigentümers beitragspflichtig.

Bei Bestehen eines Untererbbaurechts ist der Untererbbauberechtigte anstelle des Erbbauberechtigten beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragsschuldner haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Erschließungsbeitrag ruht als öffentliche Last auf dem erschlossenen Grundstück, im Falle Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle Abs. 1 Satz 3 auf dem Untererbbaurecht, im Falle Abs. 1 Satz 4 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Abs. 1 Satz 5 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

(3) Abs. 1 gilt entsprechend für die Vorausleistung nach § 14.

#### **Artikel II**

**§ 3 Abs. 1 Punkt 1** wird redaktionell überarbeitet:

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

Ausgenommen sind hiervon Erschließungsanlagen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, für die Ziffer 2 gilt.

**§ 3 Abs.4** wird präzisiert und lautet nun wie folgt:

Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten beziehen sich auf Durchschnittsbreiten der jeweiligen Erschließungsanlagen im Tatsächlichen.

### Artikel III

**§ 6 Abs. 3 Buchstabe a)** wird der 2.Satz gestrichen und in **§ 6 Abs. 3 Buchstabe b)** als 2.Satz eingefügt:

**§ 6 Abs. 5 Buchstabe c)** wird wie folgt neu gefasst:

c) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, sondern nur die Höhe der baulichen Anlagen oder eine Baumassenzahl angegeben ist, die durch 2,6 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe; bei Industrie- und Gewerbegrundstücken, die wegen der Besonderheit ihrer Nutzung eine Geschosshöhe von mehr als 2,6 m benötigen, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe. Eine Aufrundung von Bruchzahlen findet nicht statt. Es wird mindestens ein Geschoss zu Grund gelegt.

**§ 6 Abs. 6 Buchstabe a)** wird der Divisor von 2,5 auf 2,6 geändert.

**§ 6 Abs. 6 Buchstabe b)** hat folgenden Wortlaut:

b) Bei unbebauten, **aber** bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

**§ 6 Abs. 6 Buchstabe c)** hat folgenden Wortlaut:

c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können (z. B. Lagerplätze), wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

**§ 6 Abs. 9** wird neu eingefügt:

(9) Als Vollgeschoss im Sinne dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V).

**§ 6 Abs. 10** wird neu eingefügt:

(10) Die in dieser Satzung verwendeten Begriffe des Innen- und Außenbereiches entsprechen den dem BauGB in der jeweiligen Fassung zu entnehmenden bauplanungsrechtlichen Definitionen des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB und des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB:

### Artikel IV

**§ 7 Abs. 5** wird wie folgt neu gefasst:

(5) Die Vergünstigungen nach Abs. 2 und 3 gilt nicht für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke in sonstigen beplanten und unbeplanten Gebieten, die gemäß § 6 Abs. 7 gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden.

## **Artikel V**

**§ 8 Abs. 1 Buchstabe d)** wird wie folgt neu gefasst:

d) Mischverkehrsflächenflächen von verkehrsberuhigten Straßen, sowie gemeinsame Geh- und Radwege,

**§ 8 Abs. 1** wird wie folgt ergänzt:

Mischverkehrsflächen i.S. von Punkt d) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Punkten c); e) bis j) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **Artikel VI**

**§ 9** wird neu gefasst:

(1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn:

- a) die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Eigentümerin der für die Erschließungsanlagen erforderlichen Grundstücke ist,
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen und
- c) ein Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße erfolgt ist.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn:

- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt oder Beton oder Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt oder Beton oder Platten oder Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind und
- d) Mischverkehrsflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **Artikel VII**

**§ 10** wird wie folgt neu gefasst:

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall geregelt.

## **Artikel VIII**

**§ 12 Satz 2** wird gestrichen.

## **Artikel IX**

**§ 13** wird das Wort „Vorauszahlungen“ durch „Vorausleistungen“ ersetzt.

## **Artikel X**

**§ 14 Vorausleistung** wird wie folgt neu gefasst:

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zu 80% des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, sobald mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

Dies gilt auch bei der Kostenspaltung, der Abschnittsbildung sowie bei der Bildung von Erschließungseinheiten.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist.

## **Artikel XI**

**§ 15 Ablösung** wird wie folgt neu gefasst:

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 Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## **Artikel XII**

**§ 16** wird wie folgt geändert

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 19.03.1992 in der Fassung der 3. Änderungssatzung außer Kraft.

Greifswald, den 07.10.2009

Dr. Arthur König  
Oberbürgermeister