

# **Lesefassung der Satzung der Stadt Parchim über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen vom 18. Oktober 2004 in der Fassung der 3. Änderung vom 15.03.2013**

## **Straßenausbaubeitragssatzung**

### **§ 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 Parchim Beiträge von den Beitragspflichtigen (§ 2), denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen Vorteile erwachsen. Zu den Anlagen 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 anstelle des Eigentümers 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.

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

### **§ 3 Beitragsfähiger Aufwand**

(1) Beitragsfähig sind Aufwendungen für:

1. den Erwerb der erforderlichen Grundflächen einschließlich Nebenkosten. Hierzu gehört auch der Wert der von der Stadt Parchim aus ihrem Vermögen eingebrachten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung zuzüglich Bereitstellungskosten. Der Wert errechnet sich nach dem Verkehrswert,
2. die Freilegung der Flächen,
3. die Fahrbahn der Anlage ( u. a. für Unterbau, Trag- und Deckschicht, Rinnsteine und erforderliche Borde),

- 3a. die unselbstständigen Parkflächen,
4. die Straßenentwässerung,
5. Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
6. die Gehwege, den Gehweganteil an kombinierten Rad- und Gehwegen,
- 6a. Radwege und den Radweganteil an kombinierten Rad- und Gehwegen,
7. das Straßenbegleitgrün einschließlich vorgesehener Bepflanzung,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. Flächen für Fußgängerzonen und verkehrsberuhigte Bereiche,
10. Bauleitungs- und Planungskosten.
11. die für den Regelfall ausreichend starke Zufahrt im öffentlichen Verkehrsraum für jedes Grundstück.

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

### **§ 3a**

#### **Besondere Zufahrten**

- (1) Auf Antrag des Grundstückseigentümers, im Falle des Erbbaurechtes des Erbbauberechtigten, stellt die Stadt zusätzliche Grundstückszufahrten auf Kosten des Antragstellers her, sofern die bestehenden und zu erwartenden Verkehrsverhältnisse das zulassen. Ein Rechtsanspruch auf eine zusätzliche Grundstückszufahrt besteht nicht. Die Vorschriften gelten entsprechend für die Herstellung einer stärkeren als der üblichen Zufahrt (vergleiche § 3 Abs. 1 Ziffer 11).
- (2) Können Anträge nach Absatz 1 während der Ausführung von Maßnahmen im Sinne des § 1 berücksichtigt werden, sind nur die Mehrkosten zu erstatten.
- (3) Für die Erstattung der Kosten gelten die Vorschriften dieser Satzung entsprechend. Jedoch ist § 5 Abs. 3 nicht anzuwenden.

## § 4 Straßenkategorien

Die Straßen werden in folgende Kategorien eingeteilt:

(1) Anliegerstraßen:

Straßen, Wege und Plätze, die im Wesentlichen der Erschließung der angrenzenden oder durch private Zuwegung mit ihnen verbundener Grundstücke dienen. Hierzu gehören auch Straßen, Wege und Plätze, die im Wesentlichen der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dienen und keine Gemeindeverbindungsfunktion haben (Wirtschaftswege) und die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen als nicht befahrbare Wohnwege einzustufen sind.

(2) Haupterschließungsstraßen:

Straßen, Wege und Plätze, die starken innerörtlichen Verkehr aufnehmen, aber auch der Erschließung der Grundstücke dienen. Hierzu gehören auch solche, die überwiegend der Verbindung von Ortsteilen untereinander oder der Verbindung von Ortsteilen mit anderen Verkehrswegen innerhalb des Gemeindegebietes dienen.

(3) Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen:

Straßen, Wege und Plätze (hauptsächlich Bundes-, Landes- und Kreisstraßen), die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen. Hierzu gehören auch solche, die überwiegend dem nachbarlichen Verkehr der Gemeinden dienen.

## § 5 Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird anteilig auf die Stadt Parchim und die Beitragspflichtigen, deren Grundstück im Abrechnungsgebiet liegt, verteilt.

(2) Die Kosten der Bauleitung und die Planungskosten werden den jeweiligen Teileinrichtungen vorweg zugerechnet.

(3) Anteile der Beitragspflichtigen:

1. - für alle Teileinrichtungen (§ 3 Abs.1 Ziff.1 bis 9) außer Radwege und Radweganteilen an kombinierten Geh- und Radwegen (§ 3 Abs.1 Ziff. 6a), die Bestandteil einer Anliegerstraße sind 75%
2. - für Teileinrichtungen (§ 3 Abs.1 Ziff.1 bis 5), die Bestandteil einer Haupterschließungsstraße sind 50%
- für Teileinrichtungen (§ 3 Abs.1 Ziff.6 bis 9), die Bestandteil einer Haupterschließungsstraße sind 65%

3. - für Teileinrichtungen (§ 3 Abs.1 Ziff.1 bis 5), die Bestandteil einer Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße sind 25%
- für Teileinrichtungen (§ 3 Abs.1 Ziff.6 bis 9), die Bestandteil einer Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße sind 55%.
- (4) Zuschüsse sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, vorrangig zur Deckung des öffentlichen Anteils und nur, soweit sie diesen übersteigen, zur Deckung des übrigen Aufwandes zu verwenden.

## § 6

### Abrechnungsgebiet

- (1) Das Abrechnungsgebiet bilden die Grundstücke, die unmittelbar an der ausgebauten Straße anliegen oder über eine Zuwegung zu dieser Straße verfügen.
- (2) Wird ein Abschnitt einer Anlieger-, Haupterschließungs-, Hauptverkehrs- oder Durchgangsstraße ausgebaut, bildet der Abschnitt das Abrechnungsgebiet. Werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasste Anlagen abgerechnet, bildet diese Abrechnungseinheit das Abrechnungsgebiet.

## § 7

### Beitragsmaßstab

- (1) Der nach §§ 3 - 5 ermittelte, auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird nach den nutzungsbezogenen bewerteten Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt die im amtlichen Kataster ausgewiesene Fläche. Die so festgestellte jeweilige Grundstücksfläche wird mit unterschiedlichen Faktoren je nach Art und Maß der Nutzung multipliziert (nutzungsbezogene Bewertung).
- (3) Unterliegt ein Grundstück in Teilflächen einer unterschiedlichen Nutzung, so werden diese Teilflächen mit den der Nutzung entsprechenden Faktoren multipliziert. Ist ein Grundstück bebaut oder baulich nutzbar, so gelten die Faktoren der §§ 8 - 10. Ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig, so gelten die Faktoren des § 11.
- (4) Mehre Grundstücke, die im Eigentum derselben Person stehen, werden als eine Wirtschaftseinheit behandelt, wenn
- a) sie eine zusammenhängende räumliche und wirtschaftliche Einheit bilden und
  - b) einzelne Grundstücke wegen ihrer geringen Abmessungen oder ihrer Lage nicht beitragsfähig wären. Die Wirtschaftseinheit wird wie ein Grundstück behandelt.

## § 8

### Bewertungsfaktoren für bebaute bzw. bebaubare Grundstücke

- (1) Wird einem Grundstück die Bebaubarkeit durch eine Satzung nach den Bestimmungen des BauGB vermittelt (B-Plan), so richtet sich der anzuwendende Faktor (§ 10) nach den Festsetzungen der jeweiligen Satzung über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Als Zahl der Vollgeschosse gilt

- a) die im B-Plan 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 3,0 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet,
  - c) bei Grundstücken, für die nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die Baumassenzahl geteilt durch 3,0. Das Ergebnis ist auf ganze Zahlen auf- oder abzurunden,
  - 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 ist, die vorhandene Zahl der Vollgeschosse. Diese Regelung gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (2) Soweit ein Grundstück nicht im Geltungsbereich wie unter (1), aber im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich, und zwar im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, liegt, so wird die Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich oder industriell genutzt wird oder genutzt werden kann, mit dem Faktor des § 10 entsprechend der Vollgeschosse multipliziert.

Als Vollgeschoss gilt:

- a) bei bebauten Grundstücken, die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der in der 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.

Für Gebäude, wie Hallen und Speicher, deren Höhe über 6 m liegt, wird pro 3 m Höhe ein Geschoss angesetzt. Verfügt das Gebäude tatsächlich über mehr Geschosse, so ist die tatsächliche Anzahl der Geschosse maßgeblich.

- (3) Soweit ein Grundstück mit Teilflächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und mit der übrigen Fläche bereits im Außenbereich liegt, so wird eine Fläche bis zu 50 m Tiefe nach Abs. 2 bewertet. Ist das Grundstück über die genannte Tiefe von 50 m hinaus baulich, gewerblich oder industriell genutzt, so ist die nach Abs. 2 zu bewertende Fläche bis zum Ende der Nutzung zu berücksichtigen. Untergeordnete Baulichkeiten (weniger als 15 cbm Brutto-Rauminhalt) bleiben unberücksichtigt. Die darüber hinausgehenden Flächen des Grundstücks werden gemäß § 11 bewertet.

Für die vorstehenden Regelungen dient zur Abgrenzung der baulich, gewerblich oder industriell 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.
- (4) Liegt ein Grundstück im Außenbereich und ist es tatsächlich bebaut, wird zur Ermittlung der heranzuziehenden Grundstücksfläche die überbaute Fläche (Grundfläche der Bebauung) zunächst mit einem Faktor von 5 multipliziert. Die so ermittelte Fläche darf jedoch nicht größer als die Grundstücksfläche sein. Diese Fläche ist bezüglich der Vollgeschosse gemäß § 10 zu bewerten.

## § 9

### Zu- und Abschläge für bebaute und bebaubare Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden und die durch mehrere Straßen und Wege erschlossen werden, wird die ermittelte Fläche nur zu 2/3 berücksichtigt. Die Aufwendungen, die sich auf die verbleibenden 1/3 beziehen, werden durch die Stadt Parchim getragen.
- (2) Sind Grundstücke überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise genutzt, wie z. B. Büro-, Post-, Verwaltungs-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäude,

oder

mit Gebäuden bebaut, die überwiegend Anwaltskanzleien oder Arztpraxen dienen und wegen der Art der Nutzung einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr verursachen, ist der auf Grund der Vollgeschosse (§ 10) herangezogene Faktor um 0,5 zu erhöhen.

## § 10 Vollgeschoss- und Nutzungsfaktoren

Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die ermittelte Fläche mit folgenden Faktoren vervielfacht:

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss oder ohne Hochbauten (z. B. Lagerplätze),
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
- e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen.

## § 11 Faktoren für sonstige Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die nicht Bestandteil der Festsetzung der §§ 8 - 10 sind, also unbebaute Grundstücke und solche die nicht mit Hochbauten bebaut werden können und dürfen, werden folgende Faktoren zu Grunde gelegt:

- a) für Grundstücke, die aus rechtlichen oder tatsächlichen weder einen Ehrholungswert noch einen wirtschaftlichen Nutzen haben (z.B. Sumpfland im Naturschutzgebiet) 0,00
- b) für forstwirtschaftlich genutzte Flächen 0,03
- c) für landwirtschaftlich genutzte Flächen; Wiesen und Ödland und sonstige Flächen ähnlicher Nutzung sowie das zum Baugrundstück gehörende Gartenland, soweit es nicht als Bauland zu bewerten ist (s. §8) 0,05
- d) für gewerblich genutzte Fischteiche 0,05
- e) für Friedhöfe, Sportplätze und Plätze die der Erholung dienen 0,30
- f) für Kleingärten, Freibäder, Gartenbaubetriebe Gewächshausflächen 0,50
- g) für Zelt- oder Campingplätze, Gartenbaubetrieben mit Gewächshausflächen 0,70
- h) Für Kriegsgruben, Abfallbeseitigungs- und Abfallbehandlungsanlagen 1,00

(2) Bestehen Zweifel bezüglich der Nutzungsart, so ist die im amtlichen Kataster ausgewiesene Nutzungsart entscheidend.

## **§ 12 Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit dem Abschluss der Baumaßnahme, sobald die Kosten feststehen und der erforderliche Grunderwerb auch grundbuchrechtlich durchgeführt ist. Das ist frühestens der Zeitpunkt des Einganges der letzten Unternehmerrechnung.

## **§ 13 Kostenspaltung/Abschnittsbildung/Abrechnungseinheiten**

- (1) Der Beitrag kann für die im § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 9 genannten Teileinrichtungen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung). Des Weiteren kann der Beitrag auch für ausgebaute Abschnitte selbständig erhoben werden (Abschnittsbildung).
- (2) Straßen gleicher Kategorien im Sinne des § 4, die in einer räumlich engen Beziehung zu einander stehen, können zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden.
- (3) Der § 12 der Satzung gilt entsprechend.

## **§ 14 Vorausleistungen**

Auf die künftige Beitragsschuld können angemessene Vorausleistungen, und zwar bis zu 80 % des voraussichtlichen Beitrages, verlangt werden. Die Vorausleistung darf erst erhoben 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.

## **§ 15 Ablöse 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 Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## **§ 16 Veranlagung, Fälligkeit**

Der Beitrag bzw. die Vorausleistung wird durch Bescheid festgesetzt und ist einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.