

## **SATZUNG** **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

### Präambel

Lesefassung

:

Erschließungsbeitragssatzung vom 10.6.1993 – bekannt gemacht im Amtsboten Nr. 12/03 v.24.7.03  
1.Änderungssatzung vom 23.04.2002 – bekannt gemacht im Amtsboten Nr.01/02 vom 24.6. 2003

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Stadt Bergen auf Rügen 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 in bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a,5a) von

1.1. Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6,0	m
1.2. Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10,0	m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7,0	m
1.3. Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14,0	m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8,0	m
1.4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nrn. 1.1. und 1.2. genannten Sondergebieten	18,0	m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5	m
1.5. Industriegebieten	20,0	m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5	m
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiet (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5a) von	5,0	m
3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen, Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nrn. 4a, 5a) von	21,0	m
4. für Parkflächen		
a) die Bestandteil der in Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von	6,0	m
b) soweit sie nicht im Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung;		
5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen		
a) die Bestandteil der in Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von	6,0	m
b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.		

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der

Wendeanlage auf das Anderthalbfache, die Maße in Nr. 1 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nrn. 1.1. bis 1.5. angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

(3) Zum Erschließungsaufwand nach Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3**

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann, abweichend von Satz 1, den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4**

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

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

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

- (1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. Soweit Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen (§ 33 BauGB), liegen, wird die Fläche auf die der B-Plan bzw. der B-Planentwurf die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung bezieht, in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt.

2. Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines B-Plans, 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.

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 50 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. Bei unbebauten Grundstücken, auf denen eine Hinterbebauung (2. Baureihe) zulässig ist, wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 100 m zu Grunde gelegt. Für die vorstehenden Regelungen dient zu Abgrenzung der baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzten Grundstücksfläche eine Linie in gleichmäßigem Abstand von der Straße, dem Weg oder dem Platz.

## § 6

### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor; dabei werden Bruchzahlen bis einschließlich 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl aufgerundet.

(2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10) und Art (§ 11) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12.

(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1. in den Fällen des § 9 Abs. 2	0,5 ,	
2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit		1,0 ,
3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25,	
4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit		1,5 ,
5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75,	
6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit		2,0 .

## § 7

### Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt

(1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zu Grunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die

Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5 mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(3) Weist der Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen aus, so gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen gerundet als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.

## **§ 8**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt**

- (1) Weist der Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei der Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

## **§ 9**

### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- 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), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 7 und 8 finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtliche nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

## **§ 10**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 7 bis 9 bestehen**

- (1) in unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 - 9 entsprechenden Festlegung enthält, ist
  1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung (LBauO). § 7 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i.S. der LBauO ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend

§ 7 Abs.2.

(3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 entsprechend tatsächlich baulich genutzt sind.

**§ 11**

**Artzuschlag**

Die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren sind um je 0,5 zu erhöhen

1. bei Grundstücken in durch einen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
2. bei Grundstücken in unbeplanten, mit den unter Nr.1 genannten Gebieten nach der tatsächlichen oder zulässigen Art der Nutzung vergleichbaren Gebieten,
3. bei Grundstücken in anderen Gebieten, wenn sie ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Art, z.B. für Gebäude mit Praxis- und Kanzleiräumen, für Gebäude der öffentlichen Verwaltung, der Justiz, der Bahn und der Post sowie für Schulen und Krankenhäuser genutzt werden."

**§ 12**

**Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nrn. 1 - 5 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 6 - 11 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zu 60% durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu 40% durch vier und mehr Erschließungsanlagen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zu Grunde gelegt.
- (2) Die durch die mehrfache Erschließung gewährte Ermäßigung wird anteilmäßig auf alle Grundstücke umgelegt.
- (3) Eckvergünstigungen werden nicht für Anlieger, die den Artzuschlag erhalten, gewährt.

**§ 13**

**Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

**§ 14**

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

(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind endgültig hergestellt, wenn sie

1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
2. entwässert werden,
3. beleuchtet werden.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4a) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5a) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 2 sowie Sammelstraßen i.S. von § 2 Abs. 1 Nr. 3 sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Selbstständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 ausgebaut sind.

(4) Selbstständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(5) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

### **§ 15 Vorausleistungen**

Die Gemeinde erhebt für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen

1. bis zu einer Höhe von 70 v.H. des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist,
2. bis zu einer Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

### **§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

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

### **§ 17 Immissionsschutzanlagen**

Art und Umfang der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Art der Ermittlung, der Verteilung des Aufwandes sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch eine besondere Satzung geregelt.

**§ 18**  
**Inkrafttreten**