



STADT BAD DOBERAN

SATZUNGEN

**Satzung über die Erhebung von
Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)**

vom 31.03.2004

Versionierung:
Urfassung vom 31.03.2004

Erschließungsbeitragssatzung

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg — Vorpommern in der jetzt gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan in der Sitzung vom 16.02.2004 und nach Anzeige an den Landrat des Landkreises Bad Doberan, als Untere Rechtsaufsichtsbehörde vom 03.03.2004 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart:
Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - (a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 13 m,
 - (b) mit mehr als 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 17 m,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis 18 m, für nicht zum Anbau bestimmte notwendige Sammelstraßen bis zu einer Breite von 22 m,
5. Parkflächen,
 - (a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6m,

- (b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15% Flächen der erschlossenen Grundstücke,
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- (a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4m,
 - (b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber bis zu einem Wendekreis mit mindestens 22 m Durchmesser.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Ist an den in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen nur eine einseitige Bebauung möglich, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmten Breiten um $\frac{3}{4}$.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) ¹Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. ²Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer

Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

- (a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
- (b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

(4) ¹Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder der Erschließungsanlagen beitragspflichtig. ²Der Berechnung des Beitrages wird für jede Erschließungsanlage ²/₃ der Grundstücksfläche zu Grunde gelegt.

³Die Vergünstigungsregelungen nach § 5 gelten nicht bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten und bei Grundstücken, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen.

⁴Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche 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 mit vier Vollgeschossen,
- (e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen
- (f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Sportanlagen)
- (g) 0,3 bei Friedhöfen.

(6) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- (a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- (b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- (c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(7) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für

Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- (a) ¹Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. ²Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - (b) Bei unbebauten oder bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - (c) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - (d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in [Abs.5](#) festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht.
- (a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet;
 - (b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 - (c) ¹bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. ²Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (9) [Abs. 8](#) gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radweg,
5. Gehweg,
6. kombinierte Geh- und Radwege,
7. unselbständige Parkfläche,
8. unselbständige Grünanlage,
9. Entwässerungseinrichtung,

10. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- (a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen
- (b) sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

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

- (a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- (b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster,
- (c) Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweisen bestehen;
- (d) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind; Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (e) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. Des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 9 Vorausleistungen

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

§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages

¹Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. ²Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 11 Stundung, Niederschlagung und Erlass

¹Die Stadt Bad Doberan kann zur Vermeidung unbilliger Härten Stundung, Niederschlagung oder Erlass nach Maßgabe des § 135 Abs. 4 und 5 BauGB bewilligen. ²Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Abgabenordnung.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Doberan, den 31.03.2004

gez. Polzin Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Erschließungsbeitragssatzung | 2 |
| § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen | 2 |
| § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen | 2 |
| § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands | 3 |
| § 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand | 3 |
| § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands | 3 |
| § 6 Kostenspaltung | 5 |
| § 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen | 6 |
| § 8 Immissionsschutzanlagen | 6 |
| § 9 Vorausleistungen | 6 |
| § 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages | 7 |
| § 11 Stundung, Niederschlagung und Erlass | 7 |
| § 12 Inkrafttreten | 7 |