

	<u>Satzung</u>	<u>Erläuterungen</u>
	über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Berge Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit § 10 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) hat der Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung vom ... 2026 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:	Zur Erschließungsbeitragssatzung
§ 1 <u>Erhebung des Erschließungsbeitrages</u>	§ 1 <u>Erhebung des Erschließungsbeitrages</u> Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Berge entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.	
§ 2 <u>Art der Erschließungsanlagen</u>	§ 2 <u>Art der Erschließungsanlagen</u> Erschließungsanlagen sind	

	1.) die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze; 2.) die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege); 3.) die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen; 4.) öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind; 5.) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.	
--	--	--

§ 3 <u>Umfang der Erschließungsanlagen</u>	§ 3 <u>Umfang der Erschließungsanlagen</u> 1.) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für 1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m, b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24m, c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 32 m wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind; 2. Straßen, Wege und Plätze und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken im Baugebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m, b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von	
---	--	--

	18 m, c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;	
32 m 24 m	3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von <u>24 m</u>, wenn sie beidseitig und bis zu <u>18 m</u>, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;	
34 m	4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m; 5. Sammelstraßen (§127 Abs.2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von <u>21 m</u>;	
6 m	6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 gehören, bis zu einer Breite von <u>5 m</u> und bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m; 7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen in-	

	nerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v.H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke. 8. Der Umfang von Anlagen nach § 2 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt. 2.) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen. 3.) Die in Abs. 1 Nr. 4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen. 4.) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird. 5.) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Stre-	
--	---	--

§ 4 <u>Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungs- aufwandes</u> 1.) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen + § 4 Abs. 2a	cken. 6.) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig. 7.) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v.H., mindestens aber um 8 m. § 4 <u>Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungs- aufwandes</u> 1.) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten 1. für den Erwerb <u>(einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für Erschließungsanlagen benötigten Grundfläche</u>; dazu gehören auch der Wert der von der Gemeinde hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, 2. für die Freilegung, 3. für die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberflä-	
--	---	--

f) die Bürgersteige,	che sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen, 4. für die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine, 5. für die Radfahrwege mit Schutzstreifen, 6. für die <u>Gehwege</u>, 7. für die Beleuchtungseinrichtungen, 8. für die Entwässerung der Erschließungsanlagen, 9. für die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, 10. für den Anschluss an andere Erschließungsanlagen, 11. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen, 12. für die erstmalige Herstellung von Parkflächen, 13. für die Herrichtung der Grünanlagen, 14. für Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 15. <u>der Fremdfinanzierung</u>, 16. <u>die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen sind</u>, 17. <u>der Beauftragten Dritter mit der Pla-</u>	Konkretisierung durch Ergänzung der Aufzählung beitragsfähiger Aufwendungen.
-----------------------------	---	---

§ 5 <u>Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u>	<u>nung und Bauleitplanung.</u> 18. <u>Verwaltungskosten der Gemeinde, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind und von Mitarbeitern der Gemeinde erbrachte Werk- und Dienstleistungen für beitragsfähige Maßnahmen</u> 2.) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden. 3.) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i.S. des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. 4.) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. § 5 <u>Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u> Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann	
---	---	--

§ 6 <u>Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand</u> § 7 <u>Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u> 1.) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlungen durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinanderstehen.	für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden. § 6 <u>Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand</u> Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v.H.. § 7 <u>Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</u> 1.) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlungen durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke (<u>berücksichtigungsfähige Grundstücke</u>) verteilt. <u>Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus</u>	
--	---	--

2.) Als Grundstücksfläche gilt, a) bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist; c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Buchst. e) fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50m dazu	<u>der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.</u> 2.) Als <u>maßgebliche</u> Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken, 1. die insgesamt <u>oder teilweise</u> im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes <u>und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils</u> liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist; 2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes <u>in den Außenbereich</u> hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist; 3. <u>die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsgebiet;</u> 4. für die kein Bebauungsplan <u>und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB</u> besteht und die nicht unter Nr. 6. fallen a) <u>wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten</u>	
--	---	--

verlaufenden Parallelen; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50m dazu verlaufenden Parallelen; d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchst. a) – c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Buchst. c) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;	<u>Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen</u>, die Gesamtfläche des Grundstücks, b) <u>wenn die mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen</u>, die Fläche des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50m zu ihr verläuft; 5. die über die sich nach Nr. 2 oder <u>Nr. 4 lit. b)</u> ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht; 6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- <u>und</u> Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.	Bei den Bestimmungen über die Ermittlung der „bevorteilten“ Grundstücksfläche ist der geänderten Auffassung zur Zulässigkeit einer Tiefenbegrenzungsregelung für Grundstücke außerhalb von Bebauungsgebieten Rechnung getragen. Das Nds. Oberverwaltungsgericht hat im Anschluss an seine Rechtsprechung zum Straßenausbaubeitragsrecht (vgl. u.a. U. v. 22.01.1997 9 L 6290/95 in Nds.VBl. 1997, 180 = NST-N 1997, 217 = Nds.Rpfl. 1997, 147) auch zum Beitragsrecht der leitungsgebundenen Anlagen (B. v. 19.01.1999-9 M 3626/98 in NST-N 1999, 91) die Auffassung vertreten, dass sich die Anwendung der Tiefenbegrenzungsregelung nur bei Grundstücken rechtfertigen lasse, die (in Bezug auf die Tiefe gesehen) teils zum Außenbereich gehören oder bei denen (wiederum hinsichtlich ihrer Tiefe) fraglich ist, ob sie insgesamt dem Innenbereich zugeordnet werden können. Bei Grundstücken, die – wie typischerweise in Innerortslagen – insgesamt Baulandqualität haben, sei deshalb für die Anwendung einer Tiefenbegrenzungsregelung kein Raum. Das Oberverwaltungsgericht hat in dem vorgenannten Beschluss seine Unzulässigkeit einer Tiefenbegrenzungsregelung für Grundstücke in der Innerortslage zugleich auf das Erschließungsbeitragsrecht ausgedehnt, da die Vor-
--	---	---

3.) Bei den in Ziff. 2 Buchst. e) genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Ziff. 2 berücksichtigt. Bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken werden zu der nach Ziff. 2 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoss 25 v.H. der Grundstücksfläche hinzugezählt. Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften	§ 8 <u>Nutzungsfaktoren</u> 1.) <u>Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei Berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.</u> Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. <u>Sakralbauten werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss i.S. der Landesbauordnung,</u>	teilslage im Erschließungsbeitragsrecht wie im Kanalbaubeitragsrecht im direkten Zusammenhang mit der Baulandqualität eines Grundstücks steht (vgl. auch DrieHaus, a.a.O., § 17 Rn. 30 ff.). Die Tiefenbegrenzungslinie allein dient dazu den Innen- vom Außenbereich abzugrenzen, was generell unabhängig von der Lage des Grundstückes zu der Erschließungsanlage gilt. Der Innenbereich, der durch die Umgebungsbebauung bestimmt wird, verschiebt sich ja nicht deshalb über den Abstand zur Erschließungsanlage hinaus, weil das zurückliegende Grundstück entweder keine gemeinsame Grenze hat oder nur durch einen Weg mit ihr verbunden ist. Der Verteilungsmaßstab baut im Übrigen auf den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.01.1979 (4 C 61-68 u. 80-84.75 in ID 79, 109 = NJW 80, 72 = DVBl 79, 781) und vom 07.03.1980 (4C 40.78 in ID 80,157 = KStZ 81, 9) auf, in denen der Vollgeschossmaßstab als zulässig anerkannt wurde. Im Urteil vom 12.12.1986 (8 C 9.86 in ID 87,25) wurde diese Rechtsprechung noch einmal ausdrücklich bestätigt. Daher wird es dringend empfohlen, keinen hiervon abweichenden Maßstab zu verwenden, da alle anderen Maßstäbe in der Anwendung häufig zu erheblichen Schwierigkeiten führen.
--	---	---

Vollgeschosse sind. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,20m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Abs. 4 siehe weiter unten 5.) Als Zahl der Vollgeschosse nach Ziff. 3, S. 2 gilt a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzten höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;	<u>so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendet 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.</u> 2.) <u>Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25</u> 3.) Als Zahl der Vollgeschosse gilt <u>– jeweils bezogen auf die in § 7 Abs. 2 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,</u> 1. Die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2) a. die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; b. für die im Bebauungsplan statt der	Für die Bestimmung der Nutzungsfaktoren ist bei den baulich und gewerblich nutzbaren Grundstücken der Nutzungsfaktor 1,0 bei eingeschossig bebaubaren Grundstücken mit Steigerung von 0,25 je weiteres Vollgeschoss als Grundnutzen in die Satzung aufgenommen worden. Durch die Definition der I-geschossigen Wohnungsgrundstücke als Grundnutzung mit dem Nutzungsfaktor 1,0 und der Erhöhung des Nutzungsfaktors für jedes weitere Vollgeschoss um 0,25 wird die Beitragsbelastung II-geschossig bebaubarer Grundstücke zukünftig 25 % über der Beitragsbelastung I-geschossig bebaubarer Grundstücke liegen. Nach der bisherigen Satzungsregelung war die Beitragsbelastung für zweigeschossig gegenüber eingeschossig bebaubaren Grundstücken um 20 % höher (Wertquadratmeter für II-geschossig = 150% und bei I-geschossig = 125 % der Grundstücksfläche).
--	--	--

b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, sondern nur eine Baumassenzahl angegeben ist, gilt als Zahl der Vollgeschosse die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet;	<u>Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 aufgerundet wird;</u> c. <u>für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassezahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassezahl, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 aufgerundet wird;</u> d. auf denen nur Garagen, Stellplätze <u>oder eine Tiefgaragenanlage</u> errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss <u>je Nutzungsebene</u>; e. für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss; f. für die im Bebauungsplan industriell-	Setzt ein Bebauungsplan statt der Vollgeschosse die zulässige Gebäudehöhe oder in Industriegebieten eine Baumassezahl fest, so muss für diese Fälle eine „Umrechnung“ in Vollgeschosszahlen angeordnet werden. Ordnet die Satzung zu den sich so ergebenden Bruchzahlen eine Aufrundung auf volle Zahlen an, so soll dies nach Auffassung des OVG Lüneburg rechtlich bedenklich sein. Die Satzung sollte daher auf die „kaufmännische“ Rundung abstellen.
---	--	--

f) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Buchst. a) – e) überschritten wird; g) soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt sind, bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf den in der näheren	le Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen; g. <u>für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassezahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach lit. a-c);</u> 2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 lit. a) bzw. lit. d) – g) <u>oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassezahl nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c) überschritten wird</u>, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse <u>bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c);</u> 3. für die kein Bebauungsplan besteht, <u>die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 5), wenn sie</u> a) bebaut sind, die <u>höchste</u> Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse b) unbebaut sind, die Zahl der in der	Ergänzung zur Vervollständigung der Verteilungsregelung
---	--	--

Umgebung gelegenen Grundstücken. Dabei gelten bei industriell genutzten oder industriell nutzbaren Grundstücken, die bebaut oder bebaubar sind, je angefangene 2,80m tatsächliche oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoss. h) bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt. 4.) Die nach Ziff. 2 und Ziff. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht a) mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt wird; (siehe unten Abs.5) b) mit 1,1, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO); Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Ge-	näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse. 4.) <u>Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht,</u> 1. mit <u>1,5</u>, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO); Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) <u>oder Sondergebietes i.S. von</u>	In § 8 Abs. 4 ist der Notwendigkeit einer Differenzierung nach der Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen worden. Die bisherige in § 7 Abs. 4 a vorliegende Regelung zu Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden, ist nunmehr in § 8 Abs. 5 geregelt. Die bisherigen Artzuschläge sind sehr niedrig angesetzt. Bei einer gerichtlichen Überprüfung der Satzung wäre zu belegen, warum die Zuschläge der Gemeinde Berge so gering anzusetzen sind. Durch den Artzuschlag soll der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr der gewerblichen
--	--	--

bietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird; c) mit 1,2, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt. d) Die vorstehende Regelung zu Buchst. b) und c) gilt nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen. Siehe § 7 Abs. 4 a	<u>§ 10 BauNVO</u> oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes <u>überwiegend gewerblich oder</u> überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird; 2. mit <u>2,0</u>, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes <u>i.S. von § 11 BauNVO</u> liegt. 3. Die vorstehenden Regelungen zu Nr. 1 und Nr. 2 gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen. 5.) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei <u>berücksichtigungspflichtigen</u> Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (§ 7 Abs. 2 Nr. 6) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, beträgt 0,5.	Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung abgebildet werden. Anerkannt in Literatur und Rechtsprechung sind die vorgeschlagenen Zuschläge. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Besonderer Beachtung bei der Differenzierung bedarf die Regelung für die in erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Weise nutzbaren Grundstücke (Friedhöfe pp.). Das Bundesverwaltungsgericht hat zu diesen Grundstücken die Auffassung vertreten, dass hier eine atypische Nutzung vorliege, die u.U. zu Billigkeitsregelungen nach § 135 Abs. 5 BauGB zwingt. In den Fällen einer atypischen Grundstücksnutzung wurde demnach stets verlangt, vorab der Frage nachzugehen, in welchem Umfang
--	---	---

§ 8 <u>Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen</u> 2. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach § 7 Abs. 3 ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit dem Teil zugrunde gelegt, der dem Verhältnis der der Grundstücksbreite und er zu diesem Abrechnungsgebiet gehörenden Erschließungsanlagen zu der Summe der Grundstücksbreiten an den Erschließungsanlagen der mehreren Abrechnungsgebiete entspricht, so-	§ 9 <u>Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen</u> 1.) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 1 und 3 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. 2.) <u>Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten nur für Wohnzwecke genutzt, so wird die nach § 7 Abs. 2 i.V. mit § 8 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Nutzfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 60% in</u>	ein Grundstück überhaupt i.S. des § 131 Abs. 1 BauGB erschlossen wird. Dann kann auch für die vorgenannten Grundstücke die Lösung nicht über § 135 Abs. 5 BauGB gefunden werden. So wie die Differenzierung wegen der Nutzungsart bei gewerblich genutzten Grundstücken zum Artzuschlag zwingt, rechtfertigt sie für die der baulichen Nutzung einen Artabschlag. Denkbar wäre hier, dass die Gemeinde in Ausübung des ortsgesetzgeberischen Ermessens den Faktor auf maximal 0,3 herabsetzt. Üblich ist aber eine Festsetzung auf 0,5. Eine Vergünstigungsregelung unter Zugrundelegung von Grundstücksbreiten hält einer gerichtlichen Prüfung nicht stand und ist besonders anfällig für Verstöße gegen den Gleichheitssatz. Die Anwendung einer solchen Regelung kann nämlich bei einem Eckgrundstück mit einer breiten Front an der minder aufwändigen Anlage dazu führen, dass sich die Belastung eines solchen Eckgrundstücks im Vergleich zur Belastung eines gleich großen ent-
---	--	---

weit sich die Erschließungsanlagen ihrer voraussehbaren Ausbaugestaltung im wesentlichen gleichen, wenn ferner die Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen und 1. nach dem Inkrafttreten dieser Satzung hergestellt werden oder 2. für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist und noch geltend gemacht werden kann. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 1.000 qm so beschränkt sich die Regelung auf 1.000 qm. 3. Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 2 entsprechend. 4. Die Vergünstigungsregeln nach Abs.2 und 3 gelten nicht bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.	<u>Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche des berücksichtigungspflichtigen Grundstücks größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm Grundstücksfläche.</u> 3.) <u>Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn</u> 1. <u>Für das Grundstück § 8 Abs. 4 Nr. 1 oder Nr. 2 anzuwenden ist;</u> 2. <u>Erschließungsbeiträge für die weitere Erschließungsanlage i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB nach geltendem Recht nicht erhoben worden sind und auch künftig nicht erhoben werden.</u> <u>Die Regelung nach Abs. 2 gilt ferner nicht, wenn das Grundstück durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen wird, von denen nur eine Erschließungsanlage voll in der Baulast der Gemeinde steht.</u>	sprechend nutzbaren Mittelgrundstücks an der aufwändigeren Anlage um ein Vielfaches verringert, was zweifellos nicht dem Gleichheitssatz gerecht wird. Grundsätzlich wäre die ursprüngliche Regelung zwar nicht direkt nichtig, aber würde aufgrund ihrer hohen Anfälligkeit für Verstöße gegen den Gleichheitssatz eine äußerst zweifelhafte Regelung darstellen, die den Gemeinden im Einzelfall kaum lösbare Schwierigkeiten bereiten könnte. Hingegen nicht anfällig für solche Verstöße und aus diesem Grund empfehlenswert wäre demnach eine Ermäßigungsbestimmung, die anordnet, dass Eckgrundstücke mit zwei Dritteln ihrer Verteilungswerte an der Verteilung des Aufwands jeder der sie erschließenden Anlage teilnehmen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher dringend empfohlen die neue Regelung zu übernehmen.
--	---	--

5. Werden Grundstücke durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Ziff. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Ziff. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht, wenn Beiträge für weitere Anlagen erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

6. Grenzt ein Grundstück sowohl an eine Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als auch an einen Wohnweg (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und ist es deshalb zu beiden Erschließungsanlagen betragspflichtig, so wird bei der Abrechnung des Wohnweges die nach § 7 Ziff. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Ziff. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche jeweils nur mit dem Teil zugrunde gelegt, der dem Verhältnis der Grundstücksbreite und der zu diesem Abrechnungsgebiet gehörenden Erschließungsanlage zu der Summe der Grundstücksbreiten an den Erschließungsanlagen der mehreren Abrechnungsgebiete entspricht.

§ 9
Kostenspaltung

4.) Werden Grundstücke durch Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Abs. 2 i.V. mit § 8 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Nutzfläche bei der Abrechnung jedes Wohnweges bzw. jeder Grünanlage nur zu 60 % in Ansatz gebracht.

§ 10
Kostenspaltung

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für a) den Erwerb der Erschließungsflächen, b) die Freilegung der Erschließungsflächen, c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen, d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen, e) die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen, f) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen, g) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen, h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen, i) die Herstellung der Parkflächen, j) die Herstellung der Grünanlagen.	Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für 1. den Erwerb der Erschließungsflächen, 2. die Freilegung der Erschließungsflächen, 3. <u>die Herstellung der Fahrbahn,</u> 4. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen, 5. die Herstellung der Radwege oder eines von ihnen, 6. <u>die Herstellung kombinierter Rad- und Gehwege oder eines von ihnen,</u> 7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen, 8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen, 9. die Herstellung der Parkflächen,	separate Mopedwege sind nicht vorhanden, kann daher entfallen Ergänzung
---	---	---

§ 10 <u>Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen</u>	10. die Herstellung der Grünanlagen. § 11 <u>Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen</u> (1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn 1. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind, 2. die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und 3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind und 4. <u>die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage gemäß dem Bauprogramm hergestellt sind.</u> (2) Dabei sind hergestellt 1. Fahrbahn, Geh- und Radwege (<u>einzel</u>n oder <u>kombiniert</u>) sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung unterei-	
---	---	--

	ander), wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen, 2. die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben, 3. die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Leitungen betriebsfertig hergestellt sind, 4. die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist. (3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und 1. die Parkflächen in der Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,	
--	---	--

	2. die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind. (4) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 – 3 festgelegt werden. § 12 <u>Entstehung der Beitragspflicht</u> 1.) <u>Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 133 Abs. 2 BauGB).</u> 2.) <u>In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.</u> 3.) <u>Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und der Anordnung der Abschnittsbildung.</u>	Ergänzung zur Klarstellung
--	---	-----------------------------------

§ 11 <u>Immissionsschutzanlagen</u>	§ 13 <u>Immissionsschutzanlagen</u> Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gem. § 2 Ziff. 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.	
§ 12 <u>Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag</u>	§ 14 <u>Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag</u> 1.) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Gemeinde Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag <u>bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages</u> verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist <u>und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.</u>	Die Ergänzung erfolgt zur Klarstellung. Die Erhebung von Vorausleistungen ist auch ohne die Satzungsänderung aufgrund der bisherigen Rechtsprechung nur unter diesen Voraussetzungen rechtmäßig.
2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Gemeinde auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.	2.) Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch, wenn der Vorausleistende nicht beitragsfähig ist.	

Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

§ 13

Ablösung des Erschließungsbeitrages

§ 15

Ablösung des Erschließungsbeitrages

- 1.) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.
- 2.) Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- 3.) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 16. November 1987 i.d.F. der III. Änderungssatzung

Bisherige Satzung

Satzungsentwurf

Erläuterungen

	vom 17.10.2001 außer Kraft. Berge, den 2026 Gemeinde Berge Gappel (Siegel) Bürgermeister	
--	--	--