

Satzung der Stadt Soltau über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeitragssatzung (EBS)

Auf Grund der §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in Verbindung mit § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) hat der Rat der Stadt Soltau in seiner Sitzung am 26.06.1997 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Soltau erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff. BauGB) und nach dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;

b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten nach § 11 BauNVO

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,50 m Breite;

c) in Industriegebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,50 m Breite;

- d) in Kleinsiedlungs- und Ferienhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;
 - e) auf Flächen für Dauerkleingärten, in Campingplatz- und in Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite;
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
 3. die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m;
 4. Parkflächen,
 - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. 2 findet Anwendung;
 5. Grünanlagen mit Ausnahme von selbständigen Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. 2 findet Anwendung;
 6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis c) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören u.a. die Kosten für
- a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,

- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Radwege,
 - f) die Gehwege,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - j) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die wegen der Erschließungsanlagen notwendig wurden,
 - k) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
 - l) die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfaßt ferner den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (5) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (6) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepplatz, so erhöhen sich die in Absatz 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendepplatzes um 50 vom Hundert, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (7) Die in Absatz 1 Nummern 1 - 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Teile einer Maßnahme (Kostenspaltung) oder für einen selbständig nutzbaren Abschnitt einer Maßnahme (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, den Erschließungsaufwand insgesamt ermitteln (Erschließungseinheit). Die Entscheidung über die Kostenspaltung, die Bildung von Abschnitten oder die gemeinsame Aufwandsermittlung trifft der Rat.

§ 4 Abrechnungsgebiet

Die durch Erschließungsanlagen nach § 2 oder Abschnitte von ihnen oder durch eine Erschließungseinheit nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

§ 5 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v.H.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteiles der Stadt (§ 5) auf die anrechenbaren Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes (§ 4) und auf die zulässigen Geschoßflächen verteilt.
- (2) Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht,
 2. bei Grundstücken, die über die Grenze des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzung bezieht,
 3. a) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele;
b) bei Grundstücken, die nicht an eine Straße angrenzen oder nur durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit der Straße verbunden sind, die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele.
 4. bei Grundstücken, die über die sich nach den Nrn. 1 - 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut sind oder gewerblich genutzt werden, die Fläche zwischen der jeweiligen Erschließungsanlage und im Falle der Nr. 3b der der Straße zugewandten Grenze des Grundstückes und einer Parallele hierzu, die in einer der übergreifenden Bebauung oder übergreifenden gewerblichen Nutzung entsprechenden Tiefe verläuft,
 5. bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan Gemeinbedarfs- oder Grünfläche festsetzt und deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt

werden sollen oder überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), 50 % der Grundstücksfläche, für die der Bebauungsplan die Nutzung festsetzt. Entsprechendes gilt für Grundstücke, die im Innenbereich nach § 34 BauGB derartig genutzt werden, mit der Maßgabe, daß bei diesen Grundstücken 50 % der Grundstücksfläche, auf der diese Nutzung stattfindet, als anrechenbare Grundstücksfläche gilt.

- (3) Die zulässige Geschoßfläche im Sinne des Absatzes 1 ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder aus der Multiplikation der anrechenbaren Grundstücksfläche (Abs. 2) mit der Geschoßflächenzahl.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht auf Grund einer Ausnahme oder Befreiung eine höhere Geschoßflächenzahl als die im Bebauungsplan festgesetzte zulässig oder ist bei bebauten Grundstücken eine größere als die im Bebauungsplan zulässige Geschoßfläche vorhanden, so sind jeweils diese bei der Aufwandsverteilung zugrunde zu legen.

Für Grundstücke, für die im Bebauungsplan anstelle einer Geschoßflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt als Geschoßflächenzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,0.

- (4) Liegt kein Bebauungsplan vor oder läßt sich aus seinen Festsetzungen keine Geschoßflächenzahl errechnen, bestimmt sich die Geschoßflächenzahl aus den Werten der folgenden Tabelle:

a) selbständige Garagen- und Einstellplatzgrundstücke	0,30
---	------

Ist nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes mehr als ein Garagenschoß zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die GFZ entsprechend Buchstabe c) zu ermitteln.

b) überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung nicht zugelassen ist,	0,30
---	------

c) bebaute Grundstücke

bei einem Vollgeschoß	0,30
bei zwei Vollgeschossen	0,50
bei drei Vollgeschossen	0,70
bei vier und mehr Vollgeschossen	0,90

Maßgebend bei Anwendung der Tabelle ist bei den bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.

- (5) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht oder ein Bebauungsplan keine Geschoßfläche, keine Geschoßflächenzahl und keine Baumassenzahl festsetzt, werden Art der Nutzung und Zahl der Vollgeschosse nach der überwiegenden Grundstücksnutzung und der überwie-

genden Vollgeschoßzahl auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) bestimmt.

- (6) Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, wird ein Vollgeschoß je angefangene 2,20 m, bei gewerblich und industriell genutzten Grundstücken 2,80 m, Höhe des Bauwerkes gerechnet. Kirchen werden als eingeschossige Gebäude behandelt.
- (7) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer Grundstücken, die
- a) überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, oder
 - b) nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet nach § 11 BauNVO liegen,

auch andere Grundstücke erschlossen, so sind die anrechenbaren Flächen (Abs. 2) der unter a und b genannten Grundstücke um 50 v. H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5b.

§ 7

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, sind zu jeder dieser Erschließungsanlagen beitragspflichtig. Von diesen Grundstücken wird in die Verteilung des Erschließungsaufwandes nach § 6 bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage, für die Erschließungsbeiträge noch zu leisten oder schon geleistet sind, nur 60 v.H. der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 6) einbezogen.
- (2) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- (3) Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung
- a) für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet nach § 11 BauNVO liegen, sowie für überwiegend gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzte Grundstücke (§ 6 Abs. 7) in sonstigen beplanten und unbeplanten Gebieten,
 - b) für die der Erschließung eines Grundstückes dienenden Erschließungsanlagen oder deren Teileinrichtungen, für die Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge nicht erhoben werden dürfen (Grundstücke an Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen).
- (4) Erhöhen sich die Erschließungsbeiträge zu Lasten der anderen Beitragspflichtigen auf Grund der Vergünstigungsregelung für mehrfach erschlossene

Grundstücke auf mehr als das Anderthalbfache des Betrages, der auf sie bei einer vollen Belastung der mehrfach erschlossenen Grundstücke entfallen würde, trägt die Stadt die Mehrbeträge.

§ 8

Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für
 1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
 2. deren Freilegung,
 3. die Herstellung der Fahrbahn ohne Geh- und Radwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
 4. die Herstellung der Gehwege, ein- oder beidseitig,
 5. die Herstellung der Radwege, ein- oder beidseitig,
 6. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 7. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 8. die Herstellung von Mischflächen,
 9. die Herstellung der unselbständigen Parkflächen,
 10. die Herstellung der unselbständigen Grünanlagen.
- (2) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zur gemeinsamen Aufwandsermittlung zusammengefaßt werden (Erschließungseinheiten).
- (3) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen in Abschnitten hergestellt werden.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen sind endgültig hergestellt, wenn deren Flächen Eigentum der Stadt sind und wenn die Straßen mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz verbunden sind und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen.
 - a) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) beidseitige Geh- und Radwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Beton, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) Entwässerungseinrichtungen einschließlich des Anschlusses an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage;

- d) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen, bestehend aus dem Kabelnetz und Leuchten neuzeitlicher Bauart (z.B. Metallmasten mit Peitschen-, Poller-, Mastaufsatz- oder Mastansatzleuchten);
 - e) Begleitgrün im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5a;
 - f) Verkehrsflächen, die sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienen (Mischflächen); die befestigten Teile sind entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile sind entsprechend Buchstabe e) gestaltet.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist, die Erschließungsanlagen eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen und
- a) die zum Anbau bestimmten Wege entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - b) die zum Anbau bestimmten Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - c) öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Abs.1 Nr. 2) entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - d) Parkflächen (§ 2 Abs.1 Nr.4b) entsprechend Abs.1 Buchst. a), c), d) und e) ausgebaut sind;
 - e) Grünanlagen (§ 2 Abs.1 Nr.5) gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen. Der Beschluß ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11 Vorausleistungen

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

1. wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist (Herstellungsalternative) oder
2. wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird (Genehmigungsalternative).

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden. Der Betrag der Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Beitragspflichtiger und Fälligkeit des Erschließungsbeitrages

- (1) Beitragspflichtig ist nach § 134 Abs. 1 BauGB, wer 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 Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige sind Gesamtschuldner.
- (2) Der Erschließungsbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt einen Tag nach Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 26.06.1986 außer Kraft.

Soltau, den 26.06.1997

Inkrafttreten: 20. Juli 1997