

Satzung der Stadt Achim über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Achim in seiner Sitzung am 18.06.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Achim nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und dieser Satzung Erschließungsbeiträge.

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau 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 sind;
5. öffentliche Grünanlagen, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von:
 - a) bis zu zwei Geschosse bis zu einer Breite von 18 m
 - b) über zwei Geschosse bis zu vier Geschosse, bis zu einer Breite von 24 m
 - c) über vier Geschosse bis zu einer Breite von 32 mwenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
 2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von:
 - a) bis zu zwei Geschosse bis zu einer Breite von 12 m
 - b) über zwei Geschosse bis zu vier Geschosse, bis zu einer Breite von 18 m
 - c) über vier Geschosse bis zu einer Breite von 24 mwenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 3. Straßen und Wege im Kern-, Gewerbe-, Sonder- und Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig und bis zu 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerbliche Nutzung bestimmt sind;
 4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (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 27 m;
 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 – 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu einer Breite von 5 m und Grünanlagen bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
 7. Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke;
 8. Der Umfang der Anlagen nach § 2 Nr. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 und Nr. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, 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, in dem 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 Strecken.

(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

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für:

- a. den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen;
- b. die Freilegung,
- c. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d. die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine oder der Entwässerungsmulden,
- e. die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
- f. die Bürgersteige,
- g. die Beleuchtungseinrichtungen,
- h. die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
- i. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- j. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- k. die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen,
- l. die erstmalige Herstellung von unselbständigen Parkflächen,
- m. die Herrichtung der Grünanlagen,
- n. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- o. Fremdkapitalkosten (Zinsen und Disagio) für Kredite, die den beitragsfähigen Erschließungsmaßnahmen zuzuordnen sind,
- p. zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft,
- q. den beauftragten Dritten mit der Planung und Bauleitung.

2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch:

- a. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung (Verkehrswert)
- b. diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden
- c. die vom Personal der Stadt Achim für beitragsfähige Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 zu erbringenden Werk- und Dienstleistungen (städtische Eigenleistungen).

3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann 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 (Erschließungseinheit).

§ 6

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.

(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,
- b. bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
- c. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Buchstabe f) fallen, die Gesamfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu 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 50 m dazu verlaufenden Parallelen,
- d. bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines B'Plans liegen und mit einer Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamfläche des Grundstücks, wenn es baulich und gewerblich nutzbar ist. Die Tiefenbegrenzung nach Buchstabe d) findet auf den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Anwendung.
- e. bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstaben a) bis d) sich ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Buchstabe d) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,
- f. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingartengelände) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamfläche des Grundstücks.
- g. bei Grundstücken, die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen, die Fläche im Satzungsbereich.

(3) Differenzierung (Maß der Nutzung)

- a. Bei den in Absatz 2 Buchstabe f) genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Absatz 2 berücksichtigt.
- b. Bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken werden zu den nach Absatz 2 festgestellten Grundstücksflächen je Vollgeschoss 25 v. H. hinzugezählt.

Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschoss sind. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

(4) Differenzierung (Art der Nutzung)

Die nach Absatz 2 und Absatz 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht:

- a. mit 0,45, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingartengelände) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt wird;
- b. mit 1,5, 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 Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für Freie Berufe) genutzt wird.
- c. mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.
- d. mit 2,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes (§ 9 BauNVO) liegt.

(5) Als Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 3, Satz 2 gilt:

- a. soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;

- 4 -

- 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;
- c. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschoszahl anzusetzen;
- d. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
- e. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
- f. die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Buchstaben a) bis e) überschritten wird;
- g. soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt ist, bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten jedoch bebaubaren Grundstücken die Zahl der überwiegend vorhandenen Vollgeschosse auf den in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücken.
- Dabei gilt bei industriell genutzten oder industriell nutzbaren Grundstücken, die bebaut oder bebaubar sind, je angefangene 2,80 m tatsächliche oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoss.

§ 8

Kostenspaltung

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag gesondert erhoben werden für:

- a) den Erwerb der Erschließungsflächen
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen
- c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen
- d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen
- e) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen
- f) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen
- g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen
- h) die Herstellung der Parkflächen
- i) die Herstellung der Grünanlagen.

§ 9

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (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) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, so wird die nach § 7 Abs. 2 bis 4 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu ½ in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 800 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 800 qm.
- (3) Die Regelung nach Abs. 2 gilt nicht, wenn Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen i. S. von § 127 BauGB nach geltendem Recht nicht erhoben werden konnten und auch künftig nicht erhoben werden.
- (4) Werden Grundstücke durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) oder Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Grünanlage nur zu ½ in Ansatz gebracht, wenn Beiträge für weitere Anlagen erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fuß- und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2, Nm. 1 bis 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind, die Stadt Eigentümer dieser Flächen ist und folgende Merkmale aufweisen:
 - a. Fahrbahn mit einem Unterbau und einer Decke aus Asphalt, Pflaster, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise.
 - b. Bürgersteige, Fuß- und Wohnwege befestigt mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise.

- c. Mischflächen, bei denen auf das Trennungsprinzip (getrennte Flächen für Fußgänger und Fahrzeuge) verzichtet und eine Fläche hergestellt wird, die für Fußgänger und Fahrzeuge gleichermaßen zur Verfügung steht, mit einem Unterbau und einer Decke aus Asphalt, Pflaster, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise und gärtnerisch gestaltete Freiflächen in der Straßentrasse.
- d. Entwässerungsanlagen mit Straßenrinnen, den zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie den Anschlüssen an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen oder an örtliche bzw. seitliche Verdunstungs- bzw. Versickerungseinrichtungen.
- e. Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, gärtnerisch gestaltet sind und die Stadt Eigentümer der Straßen ist.

§ 11 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Nr. 6 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages

In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.

Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage voraussichtlich nach dieser Satzung entstehende Erschließungsaufwand zu ermitteln und nach Maßgabe des § 7 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Durch die Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 13 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

(1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

(2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen; sie lässt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 31.10.1985 – zuletzt geändert am 28.05.1998 – außer Kraft.

Achim, den 18.06.2013

Stadt Achim
Der Bürgermeister



Kellner