

Satzung
der Gemeinde Weyhe über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit §§ 10 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) hat der Rat der Gemeinde Weyhe in Seiner Sitzung am 08.07.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Weyhe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung Erschließungsbeiträge.

§ 2
Art der Erschließungsanlagen

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten 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. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete,
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

§ 3 Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Wohn-, Dorf-, und Mischgebieten sowie sonstigen, nicht unter Nr. 2 genannten Gebieten dienen, an denen eine Bebauung zulässig ist
 - a. bis zu zwei Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar ist,
 - b. mit drei oder vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar ist,
 - c. mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar ist.
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, 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. Fuß- oder Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m.
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m.
5. Parkflächen,
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1,2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von bis zu 6 m,
 - b. die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2, und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (Selbstständige Parkflächen) bis zu 15 von Hundert der Fläche der erschlossenen Grundstücke.
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a. die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer Breite von 6 m,
 - b. die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 von Hundert der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

- (2) Die in Absatz 1 Nr. 1. bis 3. 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, 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 Böschung und Stützmauern sowie die Fahrbahn 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 von Hundert aber mindestens auf eine Breite von 22,5 m. Für den Bereich der Einmündungen in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen vergrößert sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten um 50 von Hundert, aber mindestens um 8 m.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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 Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 von Hundert.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 bis 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde gem. § 6 auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt.
Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Als Grundstücksfläche, die der Verteilung zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks.
Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.
- (2) Gehen Grundstücke vom Innenbereich in den Außenbereich über und ergibt sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, so gilt als Grundstücksfläche die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage.
Reicht die baulich, gewerblich oder eine der baulich oder gewerblich gleichartigen (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 1 und 2) 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 oder fünf Vollgeschossen,
 - e. 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
 - f. 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 - a. Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, gilt die höchstzulässige Zahl der festgesetzten Vollgeschosse.
 - b. Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden.

- c. Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch 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.

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchstaben a. bis c. entsprechend.

- (5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festgesetzt ist, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a. Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden.
- b. Bei unbebauten aber 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 Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsgebiete, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebieten,
- 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. bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstabe 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 tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlicher Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(7) Bei der Beitragserhebung für selbstständige Grünanlagen gilt Folgendes:

- a. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie
- 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,

wird die Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 und 2 nur zur Hälfte berücksichtigt. Abs. 6 findet keine Anwendung.

§ 8

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 7 Abs. 1 oder 2 bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,

- a. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist.
- b. wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 von Hundert erhöht.
- c. wenn das Grundstück mit einem Artzuschlag gem. § 7 Abs. 6 belegt ist.

§ 9

Kostenspaltung

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Rad- und Gehwege,
5. unselbstständige Parkflächen,
6. unselbstständige Grünanlagen,
7. Mischflächen,
8. Entwässerungseinrichtungen und
9. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

- (2) Mischflächen im Sinne von Absatz 1 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Absatz 1 außerdem genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fuß- und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

- a. ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

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 oder Pflaster aufweisen. Die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
 - b. unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen. Die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
 - c. unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
 - d. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a. hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c. gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 11
Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12
Vorausleistungen

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

§ 13
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen der Beitragspflicht vertraglich abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung ermittelten Erschließungsbeitrages.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 23.09.1987 außer Kraft.

Weyhe, 23.07.2020

gez. *Frank Seidel*

Bürgermeister Frank Seidel