Satzung der Gemeinde Großefehn über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 (BGBl.I S. 622) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1993 (Nds. GVBl. S. 137) hat der Rat der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am 14.04.1994 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

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

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

      aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
      bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 9 m Breite;

   b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten

      aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
      bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 13 m Breite;

   c) in Industriegebieten

      aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
      bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite;

   d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten

      aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
      bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;

   e) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite;

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Radwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;

3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebietes notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 m;

4. für Parkflächen,

   a) die Bestandteil 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 (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) - e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 - 4 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

(3) Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für:

a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen einschließlich Nebenkosten,

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 Herstellung von Radwegen

f) die Herstellung der Gehwege

g) die Installierung von Beleuchtungseinrichtungen

h) die Einbringung von Entwässerungseinrichtungen

i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern

j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen

k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

l) die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

m) die Finanzierung

(5) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(6) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgeht.

§ 3
Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit) insgesamt ermitteln.

(3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.

§ 4
Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5
Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von einem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6
Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen und der baulichen Ausnutzbarkeit verteilt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht;

b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als eine bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht

1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m;

2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen und lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg damit verbunden sind, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m.

c) c) In den Fällen der Ziffern a) - b) ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstückes zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen. Die Ziffern a) und b) gelten auch für Grundstücke an aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) sowie für Grundstücke zwischen mehreren Erschließungsanlagen.

(3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,00
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50
4. bei vier- und höhergeschossiger Bebaubarkeit 1,75

Bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, sind die in Ziff. 1 - 4 genannten Sätze um 0,25 zu erhöhen.

Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden bebaut werden können (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder) werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.

(4) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist diese nicht festgesetzt, so ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten Grundstücken die Zahl der bei den anderen durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. In den Fällen des § 33 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.

In unbeplanten Gebieten ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

Ist eine Geschoßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoß gerechnet.

(5) Eckgrundstücke sind für beide Erschließungsanlagen beitragspflichtig, wenn sie durch beide Anlagen erschlossen werden. Bei der Abrechnung des Erschließungsbeitrages ist die Grundstücksfläche bei der Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen, wenn sich beide Erschließungsanlagen in ihrer voraussehbaren Ausgestaltung im wesentlichen gleichen, wenn beide Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen und

a) nach dem Inkraftreten dieser Satzung erstmalig hergestellt werden oder

b) für eine der Erschließungsanlagen bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung Beiträge für die erstmalige Herstellung entrichtet worden sind oder eine Erschließungsbeitragspflicht entstanden ist oder noch geltend gemacht werden kann. Diese Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn die Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

(6) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Abs. 5 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 30 m beträgt.

(7) Die Vergünstigungsregelung nach den Absätzen 5 und 6 findet keine Anwendung bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

(8) 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).

§ 7
Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn (auch Richtungsfahrbahnen)
4. die Radwege
5. die Gehwege
6. die Parkflächen
7. die Grünanlagen
8. die Beleuchtungsanlagen
9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 8
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen und

a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen,

b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen

c) ihre Fahrbahnen, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und die Parkflächen 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.

(2) Grünanlagen sind hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Entwässerungseinrichtung gelten als hergestellt mit dem Anschluß an das gemeindliche Kanalisationsnetz oder - sofern eine Kanalisation noch nicht vorhanden ist - mit dem Anschluß an das öffentliche Entwässerungsnetz.

(4) Beleuchtungseinrichtungen sind fertiggestellt mit dem Anschluß an die vorhandene Ortsbeleuchtung.

§ 9
Immissionsschutzanlagen

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

§ 10
Vorausleistungen

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

§ 11
Ablösung des Erschließungsbeitrages

(1) Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

(2) Ablöseberechtigt sind die Eigentümer, Erbbauberechtigten oder Wohnungseigentümer eines beitragspflichtigen Grundstückes zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ablösevertrages.

(3) Die Ablösung kann vom Ablöseberechtigten schriftlich beantragt oder von der Gemeinde angeboten werden. Die Ablösesumme ist vertraglich festzulegen. Ablöseangebote seitens der Gemeinde können befristet werden.

(4) Zur Ablösung sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

a) Das Grundstück muß in einem Gebiet liegen, für das ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht; § 125 Abs. 2 BauGB gilt entsprechend.

b) Bei Vorliegen einer Erschließungseinheit muß diese gebildet sein, es sei denn, daß die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsanlagen abschnittsweise abzurechnen.

c) Für die Berechnung und Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gelten die §§ 5 - 7 dieser Satzung entsprechend; die im § 3 dieser Satzung aufgeführten Aufwendungen für die Herstellung werden geschätzt.

(5) Werden einem Grundstück nach der Ablösung Flächen zugemessen, so kann dafür ein neuer Ablösevertrag abgeschlossen werden oder es wird ein eigener Erschließungsbeitrag erhoben.

(5) Erfordert ein Grundstück, für das der Erschließungsbeitrag abgelöst wurde, eine über den bei der Ablösung gültigen Bebauungsplan hinausgehende Erschließung, so kann über die zusätzlichen Aufwendungen ein eigener Ablösevertrag abgeschlossen werden. Kommt ein Ablösevertrag nicht zustande, bleibt das Recht, für die zusätzlichen Aufwendungen einen Erschließungsbeitrag zu erheben, unberührt. Werden durch Änderungen des BauGB neue Erschließungsanlagen für beitragsfähig erklärt, so erstreckt sich die Ablösung nicht auf die Beitragspflicht für diese Anlagen.

(7) Werden die Erschließungsbeiträge abgelöst, sind Nachforderungen seitens der Gemeinde und Rückforderungen seitens des Ablöseberechtigten ausgeschlossen.

(8) Der Ablösebetrag ist in der Regel innerhalb eines Monats nach Abschluß des Ablösevertrages fällig. Unter den in der Abgabenordnung genannten Voraussetzungen kann eine Ratenzahlung oder Stundung vereinbart werden.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.

Großefehn, 14. April 1994

Wolters
Bürgermeister

(L.S.)

Konopka
Gemeindedirektor

Die Satzung wurde am 14.04.1994 beschlossen.
Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich – Nr. 16 - am 06.05.1994. Inkrafttreten: 07.05.1994.