

**Satzung der Stadt Weener**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung)**

**vom 21.2.2008**

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. 10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7.12.2006 (Nds. GVBl. S.575) und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) hat der Rat der Stadt Weener folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Art der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand im Sinne von § 129 (1) Satz 1 BauGB 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                         | 12,00 m  |
| b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen<br>bis zu einer Breite von | 17,00 m  |
| c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von                           | 23,00 m, |
- wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;

2. 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                         | 9,50 m   |
| b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis<br>zu einer Breite von | 11,50 m  |
| c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von                           | 16,50 m, |
- wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;

3. Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),

- |  |          |
|--|----------|
| a) wenn sie beidseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung<br>bestimmt sind, bis zu einer Breite von | 23,00 m, |
| b) wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung<br>bestimmt sind, bis zu einer Breite von  | 20,00 m; |

- |   |          |
|---|----------|
| 4. Fußwege und Wohnwege (Anlage nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von  | 6,00 m   |
| 5. Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von  | 24,00 m; |
| 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 gehören, jeweils bis zu einer Breite von   | 5,00 m   |
| und Grünanlagen bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von  | 2,50 m;  |
| 7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke; |          |
| 8. die Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt sind, im vollen Umfange, es sei denn, dass Einzelsatzungen abweichende Regelungen vorsehen.  |          |

(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 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 8,00 m. Das gleiche gilt für Einmündungsbereiche in andere Straßen und Kreuzungen mit anderen Straßen.

## § 2

### Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für

1. den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der Flächen für Erschließungsanlagen; dazu gehört auch der Wert der von der Stadt hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
2. die Freilegung der Fläche;
3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen sowie Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus;
4. die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine;
5. die Radfahrwege mit Schutzstreifen;
6. die Gehwege;
7. die Beleuchtungseinrichtungen
8. die Entwässerung der Erschließungsanlagen;
9. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern;
10. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
11. die Herstellung von Parkflächen;
12. die Herrichtung der Grünanlagen;
13. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

(2) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit anzurechnen, als sie ausschließlich durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für zwei gleichartige Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

### § 4

#### **Vorteilsbemessung**

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Aufwandes.

### § 5

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke verteilt, die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossen werden (Abrechnungsgebiet). Die Verteilung des Aufwandes auf Grundstücke des Abrechnungsgebietes erfolgt im Verhältnis der Grundstücksflächen, soweit sie baulich oder gewerblich nutzbar sind.

(2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Als baulich oder gewerblich nutzbar im Sinne dieser Satzung gilt bei erschlossenen Grundstücken,

1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes;
2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
3. 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 Satzungsbereich;

4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Abs. 3 fallen,
- a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
  - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft. Ist diese Linie tatsächlich überbaut oder gewerblich genutzt, verschiebt sich diese Parallele bis zum äußersten Punkt der übergreifenden Nutzung;
  - c) 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 Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft. Ist diese Linie tatsächlich überbaut oder gewerblich genutzt, verschiebt sich diese Linie bis zum äußersten Punkt der übergreifenden Nutzung.

(3) Bei der Verteilung des Aufwandes auf die Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, wird die Gesamtfläche des Grundstücks berücksichtigt.

(4) Die nach den Absätzen 2 und 3 ermittelte Grundstücksfläche wird entsprechend ihrer Ausnutzbarkeit mit einem Vomhundertsatz angesetzt, der im einzelnen beträgt

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit	100 v. H.
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	125 v. H.
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	150 v. H.
4. bei vier- und höhergeschossiger Bebaubarkeit	175 v. H.
5. bei Grundstücken, die so genutzt werden können, wie es gem. § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) nur für Grundstücke in Industriegebieten zulässig ist oder die in Industriegebieten liegen	200 v.H.

Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerkes in ihm kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücke je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 5 Abs. 2 Nr.1 und Nr. 2),
  - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
  - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe). Bruchzahlen werden ab 0,5 auf ganze Zahlen auf-, sonst abgerundet.,
  - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Bruchzahlen werden ab 0,5 auf ganze Zahlen auf-, sonst abgerundet,
  - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen oder die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung wie z. B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
  - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
  - f) für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
  - g) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchstaben a) bis c),
  - h) für die im Bebauungsplan eine Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
  
2. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 5(2) Nr. 3 und 4) , wenn sie
  - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Die Regelung in Nr. 1 d) gilt sinngemäß.
  - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

(5) Die sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 ergebende Fläche wird vervielfacht mit

1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO), Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO), soweit sie nicht unter Nr. 2 aufgeführt sind, 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;
2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger großflächiger Handelsbetrieb liegt.

## § 6

### **Grundstücksflächen mit sonstiger Nutzung**

Die Flächen nach § 5 Abs. 3, die aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport –und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, sind mit 0,5 ihrer Fläche anzusetzen.

## § 7

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

(1) Werden Grundstücke durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen, die eine Erschließungsbeitragspflicht dem Grunde nach auslösen können und die voll in der Baulast der Stadt stehen und liegen die Voraussetzungen des § 131 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches nicht vor, so werden der Berechnung des Erschließungsbeitrages nur die Abrechnungseinheiten zugrunde gelegt, die sich ergeben als Teilung der vollen Abrechnungseinheiten durch die Anzahl der Erschließungsanlagen, zuzüglich eines allgemeinen Zuschlages von einem Drittel des so errechneten Anteils.

## § 8

### Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

(1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für

1. den Erwerb der Erschließungsflächen und für den Wert der von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücke,
2. deren Freilegung,
3. die Herstellung der Straßen ohne Geh-, Rad- und Mopedwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. die Herstellung der Gehwege,
5. die Herstellung der Radwege,
6. die Herstellung der Mopedwege,
7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Herstellung der Parkflächen,
10. die Herstellung der Grünanlagen.

## § 9

### Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

1. die Stadt Eigentümerin der Flächen ist;
2. Straßen, Wege und Parkflächen mit einer Pflaster-, Asphalt-, Teer- Beton- oder ähnlichen Decke neuzeitlicher Bauweise versehen und mit Anlagen zur Entwässerung und Beleuchtung ausgestattet und notwendige Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen hergestellt sind;
3. Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
4. die Abrechnungsunterlagen erstellt sind.

(2) Die Stadt Weener kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von Absatz 1 festlegen. Der Beschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

## § 10

### 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 voraussichtlich entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 5 bis 7 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

**§ 11**

**Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie löst damit die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Weener vom 21.12.1972 in ihrer Fassung vom 14.03.1991 ab.

(2) Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden ist, gelten die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht gegolten haben.

Weener, den 21.2.2008

Dreesmann

(Bürgermeister)

Bekanntmachung vom 17.03.2008  
Inkraftgetreten am 18.03.2008