

**S a t z u n g****der Stadt Osterholz-Scharmbeck****über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit den §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds.GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck am 11. Juli 1984 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1****Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Osterholz-Scharmbeck Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2****Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
    - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
    - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
  2. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG) bis zu 21 m Breite;
  3. für Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. Nr. 1 und 2 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 2 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;

4. für Grünanlagen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 und 2 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 2 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;
  5. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;
  6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974).
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere 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 notwendiger 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, Trassen, Schutzeinrichtungen, Anlagen gemäß Abs. 1 Nr. 6 sowie Stützmauern,
  - j) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - l) im Falle des Abs. 1 Nr. 5 die erstmalige Herrichtung des Kinderspielplatzes einschließlich der Ausstattung mit Spielgeräten.
- (3) Der Erschließungsaufwand für die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen der Entwässerung und der Beleuchtung sowie für Böschungen, Stützmauern, Treppen und Schutzeinrichtungen ist beitragsfähig, auch soweit sie außerhalb der zulässigen Höchstbreiten liegen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

- (5) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen gemäß Abs. 1 Nr. 6 gelten Abs. 3 und 4 sinngemäß.
- (6) 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.
- (7) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Andert-halb-fache, mindestens aber um 8,0 m.

### § 3

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird grundsätzlich für eine durchzuführende Erschließungsanlage ermittelt.
- (3) Abweichend von Abs. 2 kann für bestimmte Teile einer Erschließungsanlage der Aufwand ermittelt werden (Kostenspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte der Anlage (Abschnittsbildung). Weiterhin kann die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für mehrere Erschließungsanlagen zusammengefaßt werden (Erschließungseinheit).
- (4) Die Aufwandermittlung nach Abs. 3 bedarf der Beschlußfassung durch den Verwaltungsausschuß und ist zu veröffentlichen, bevor die jeweilige Ausbaumaßnahme beendet ist.
- (5) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b), für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 5) und Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 werden entsprechend den Grundsätzen des § 6 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet, es sei denn, daß Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 als selbständige Erschließungsanlagen abgerechnet werden.

### § 4

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt 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 dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. die von der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## **§ 6**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach Maßgabe der folgenden Absätze entsprechend der Grundstücksfläche verteilt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
  1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt;
  2. bei Grundstücken, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele;
  3. 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 Parallele;
  4. bei Grundstücken, die über die sich nach den Nrn. 1 bis 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, zusätzlich die mit einer Parallele zur Erschließungsanlage begrenzten Flächen übergreifender Nutzung;
  5. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise genutzt werden oder nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, sonstige Grünflächen), die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (4) Bei zulässiger unterschiedlicher baulicher oder sonstiger Nutzung wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) so verteilt, daß zu der Grundstücksfläche je Vollgeschoß 25 v.H. hinzuzuzählen sind.

- (5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt
1. - soweit ein Bebauungsplan besteht - die darin festgesetzte bzw. vorgesehene Zahl der zulässigen Vollgeschosse;
  2. bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt bzw. eine Festsetzung nicht vorgesehen ist, die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, auf ganze Zahlen aufgerundet;
  3. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoß und bei überwiegend Gewerbe- oder Industriezwecken dienenden Grundstücken, für die eine bauliche Nutzung nicht zugelassen ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
  4. die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Nrn. 1 bis 3 überschritten wird;
  5. bei Grundstücken, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen oder für die der Bebauungsplan weder Vollgeschosse noch Baumassenzahl bestimmt, die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse, wenn sie bebaut sind, und wenn sie unbebaut, jedoch bebaubar sind, die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf den Grundstücken, die durch die Maßnahme erschlossen sind;
  6. bei Grundstücken, für die eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar ist, je angefangene 2,8 m Höhe als ein Vollgeschoß; entsprechend gilt für überwiegend gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke, wenn eine Berechnung nach Nr. 2 nicht möglich ist.
- (6) Die nach den Absätzen 2 bis 4 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht
1. mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt wird oder nutzbar ist (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, sonstige Grünflächen);
  2. mit 2,0, wenn das Grundstück in einem Gewerbe- oder Industriegebiet liegt oder wenn es überwiegend gewerblich oder industriell genutzt wird oder nutzbar ist.
- (7) Für Wohngrundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit drei Fünfteln anzusetzen.
- (8) Absatz 7 gilt nicht
- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich oder industriell genutzte bzw. nutzbare Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
  - b) wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG) abgerechnet werden, es sei denn, das Grundstück wird durch eine weitere außerhalb dieser Einheit liegende Erschließungsanlage erschlossen,

- c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, daß sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- d) für Grundstücksflächen über 800 qm Größe, die für Wohnzwecke genutzt werden oder bestimmt sind - die im Abs. 7 genannte Regelung beschränkt sich dann auf eine Teilfläche von 800 qm -,
- e) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Bundesrecht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

## § 7

### **Anrechnung von Grundstückswerten**

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Stadt abgetreten und gewährt die Stadt zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbezogenen Vergütungsbeträge den Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf ihre Beitragsschuld ohne Verzinsung angerechnet.

## § 8

### **Kostenspaltung**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
- 1. den Grunderwerb und den Wert der von der Stadt bereitgestellten Grundstücke,
  - 2. die Freilegung,
  - 3. die Fahrbahn (die Plätze) mit Randsteinen oder Schrammborden sowie den Anschluß an andere Verkehrswege,
  - 4. die Radwege,
  - 5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
  - 6. die Rinnen und andere Entwässerungseinrichtungen,
  - 7. die Beleuchtungseinrichtungen,
  - 8. die Parkflächen,
  - 9. die Grünanlagen,
  - 10. die Kinderspielplätze, zusammengefaßt oder einzeln,
  - 11. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

- (2) Absatz 1 findet auf die Abschnittsbildung und die Bildung von Erschließungseinheiten (§ 3 Abs. 3) entsprechende Anwendung.
- (3) Der Aufwand für
1. Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  2. Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  3. Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus
- wird den Kosten der Fahrbahnen (Abs. 1 Nr. 3) zugerechnet.

## § 9

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind sowie die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
- a) F a h r b a h n mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) G e h w e g e mit fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) E n t w ä s s e r u n g s e i n r i c h t u n g e n, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen;
  - d) betriebsfertige B e l e u c h t u n g s e i n r i c h t u n g e n, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepaßte Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und dem öffentlichen Verkehr gewidmet (a - c) bzw. für die allgemeine Benutzung zur Verfügung gestellt sind (d) sowie
- a) P l ä t z e entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;
  - b) W e g e entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c) und d) ausgebaut sind;
  - c) s e l b s t ä n d i g e P a r k f l ä c h e n (§ 2 Abs. 1 Nr. 3b) entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;

- d) **s e l b s t ä n d i g e G r ü n a n l a g e n** (§ 2 Abs. 1 Nr. 4b) gärtnerisch gestaltet sind;
  - e) **K i n d e r s p i e l p l ä t z e** (§ 2 Abs. 1 Nr. 5) mit Spielgeräten ausgestattet sind;
  - f) **I m m i s s i o n s s c h u t z e i n r i c h t u n g e n**, (§ 2 Abs. 1 Nr. 6) für die -  
abweichend vom vorher Gesagten - keine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen  
Verkehrsnetz erforderlich ist, funktionsfähig erstellt sind.
- (3) Soweit Bebauungspläne die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von Abs. 1 und 2 festsetzen, gelten grundsätzlich - unbeschadet § 125 Abs. 1a BBauG - die Festsetzungen der Bebauungspläne.
- (4) Die Stadt kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 und 2 festlegen; dies ist ortsüblich bekanntzumachen.

## **§ 10**

### **Vorausleistungen**

Im Fall des § 133 Abs. 3 des BBauG können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## **§ 11**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 2 des BBauG bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Osterholz-Scharmbeck vom 13. März 1973 außer Kraft.

Osterholz-Scharmbeck, den 11. Juli 1984

Pissarczyk  
Bürgermeister

Mackenberg  
Stadtdirektor