

# **SATZUNG**

## **der Gemeinde Wallenhorst, Landkreis Osnabrück, über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 08.09.2009**

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) hat der Rat der Gemeinde Wallenhorst in seiner Sitzung am 08.09.2009 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Wallenhorst Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

### **§ 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 für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen 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, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

### **§ 3**

#### **Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
  - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 16 m,
  - b) über zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten mit einer zulässigen Bebauung von
  - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
  - b) über zwei Geschossen bis zu einer Breite von 14 m,wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;

3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet bis zu einer Breite von 18 m, wenn sie beidseitig und bis zu 14 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
  4. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
  5. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 18 m;
  6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 5 gehören, bis zu einer Breite von 7 m;
  7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu 15 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die Parkflächen und Grünanlagen.
  - (3) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
  - (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen und Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
  - (5) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
  - (6) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., höchstens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Einmündungsbereich in andere und Kreuzungen mit anderen Straßen.

#### **§ 4**

#### **Umfang des Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
  - a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung:
    - aa) der Rinnen sowie der Randsteine,
    - bb) der Radwege mit Schutzstreifen,
    - cc) der Gehwege,
    - dd) der Beleuchtungseinrichtungen,
    - ee) der Entwässerungseinrichtungen,
    - ff) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - g) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,

- h) die Herrichtung der Grünanlagen,
  - i) die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.

## **§ 5**

### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) 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.

## **§ 6**

### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## **§ 7**

### **Abrechnungsgebiet**

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

## **§ 8**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die Grundstücke im Abrechnungsgebiet (§ 7) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist,
  - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist,
  - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Buchstabe e) fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im lotrechten Abstand von 35 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 lotrechten Abstand von 35 m dazu verlaufenden Parallelen ohne die Fläche des Weges,

- d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstabe a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage oder im Fall des Buchstaben c) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer lotrechten Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder übergreifenden gewerblichen Nutzung entspricht,
- e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder) nutzbar sind oder genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
- |                                                                                                                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen | 1,25 |
| 2. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen                                                                                                                                                            | 1,50 |
| 3. bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen                                                                                                                                                            | 1,75 |
| 4. bei Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen                                                                                                                                                  | 2,00 |
| 5. bei Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen                                                                                                                                                  | 2,25 |
| 6. bei Grundstücken, die nur in der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder)                                | 0,50 |
- (4) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist die Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt
- a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse;
- b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan anstelle einer Vollgeschosshöhe eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die Baumassenzahl geteilt durch 2,8 auf ganze Zahlen aufgerundet;
- c) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan weder eine Vollgeschosshöhe noch eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen geteilt durch 3,5, soweit sich das Grundstück in einem ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebiet befindet, die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen geteilt durch 2,8 in allen übrigen Gebieten, Bruchzahlen sind auf die nächstfolgende volle Zahl aufzurunden;
- d) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach a) und b) überschritten wird;
- e) soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt sind oder durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht abzuleiten sind,
- aa) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
- bb) bei unbebauten Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse (§ 34 BauGB).

- (6) Sind in einem Abrechnungsgebiet (§ 7), das durch Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Anbaustraßen), § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Fußwege, Wohnwege) oder § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Sammelstraßen) erschlossen wird, außer gewerblich genutzten Grundstücken und/ oder Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere beitragspflichtige Grundstücke vorhanden, erhöhen sich die in Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren für die in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten liegenden Grundstücke sowie die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,5.
- (7) Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Verwaltungs-, Schul- und Postgebäude, Praxen für Freiberufler).

## **§ 9**

### **Durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossene Grundstücke**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) zusammengefasste Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Werden solche Grundstücke durch Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen, wird die nach dieser Satzung ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Beitragsfläche bei jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu 60 v. H. in Ansatz gebracht.
- (2) Dies gilt nicht
- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage gleicher Art erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen gleicher Art weder nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder Baugesetzbuches noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- (3) 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).

## **§ 10**

### **Kostenspaltung**

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

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

## **§ 11**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Sammelstraßen sowie mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (§ 2 Nr. 2) sind endgültig hergestellt, wenn
- a) die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist

und

- b) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt:

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau oder eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
  - b) die Geh- und Radwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben,
  - c) eine Mischfläche gem. § 42 Abs. 4a StVO, bei der auf die herkömmliche Trennung zwischen Fläche für den Kraftfahrzeugverkehr (Fahrbahn) und Fläche für den Fußgängerverkehr (Bürgersteige) verzichtet wird, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten hat,
  - d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,
  - e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.
- (2) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und
- a) die Parkflächen, die in Abs. 1 S. 2 Buchstabe b), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
  - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 und Abs. 2 durch Satzung festlegen.

## **§ 12**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Ziffer 5 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 13**

### **Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag**

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
- (2) Die Vorausleistung darf die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Gemeinde auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt, ist jedoch mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

## **§ 14**

### **Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 S. 2 auf dem Erbaurecht, im Falle des Abs. 1 S. 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

### **§ 15 Fälligkeit**

Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

### **§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

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

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Ein Rechtsanspruch aus Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück in Kraft.

Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Wallenhorst, den 08.09.2009

Gemeinde Wallenhorst

(Siegel)

gez.U.Belde  
Bürgermeister