

Satzung der Stadt Lüneburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 6, 40 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Lüneburg am 25.02.1988 folgende Beitragsatzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwands für beitragsfähige Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Lüneburg 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; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen, 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 Begrenzung des Ausmaßes der Erschließungsanlagen

- 1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
 1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl bis einschließlich 0,2
 - a) bis zu einer Breite von 9 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und
 - b) bis zu einer Breite von 7,50 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,2 bis einschließlich 0,7
 - a) bis zu einer Breite von 13 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und
 - b) bis zu einer Breite von 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 3. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,7
 - a) bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und
 - b) bis zu einer Breite von 17,50 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 4. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken bis zu einer Breite von 24 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseiten zulässig ist, und bis zu einer Breite von 17,50 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nur auf einer Straßenseite zulässig ist,
 5. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 6 m,
 6. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 24 m,
 7. Parkflächen für Fahrzeuge im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 10 v.H. der Summe der nach § 7 zulässigen Geschossflächen der erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets,
 8. Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 25 v.H. der Summe der nach § 7 zulässigen Geschossflächen der erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets,
 9. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) gemäß besonderer Satzung im jeweiligen Einzelfall.
- 2) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird. Endet eine Straße mit einem Wendehammer, vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 6 genannten Breiten um 20 %.
- 3) In den in Abs. 1 Nr. 1 bis 6 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteil von Verkehrsanlagen sind, sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken nicht enthalten.
- 4) Ergeben sich nach Abs. 1 aus den geltenden Geschossflächenzahlen verschiedene Höchstbreiten, ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.
- 5) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwands zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

§ 4 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- 1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt unberührt.
- 2) Vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 %.
- 3) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Stadt zu verwenden.

§ 5 Abrechnungsgebiete

- 1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für einzelne Erschließungsanlagen, bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen oder mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermittelt werden.
- 2) Einzelne Erschließungsanlagen, bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen oder die zusammengefassten Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken jeweils ein Abrechnungsgebiet.
- 3) Abrechnungsgebiete für bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen oder für mehrere Erschließungsanlagen (Erschließungseinheiten) werden vom Rat festgesetzt.

§ 6 Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist; öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen sind dabei zu berücksichtigen;
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks; reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
3. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder genutzt werden, die gesamte Fläche des Grundstücks.

§ 7 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- 1) Der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist unter Beachtung der Absätze 2 bis 9 auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen (§ 6) und zulässigen Geschossflächen (Beitragsflächen) der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die zulässigen Geschossflächen werden durch Vervielfältigung der erschlossenen Grundstücksfläche (§ 6) mit der Geschossflächenzahl ermittelt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist (§ 20 BauNVO).
- 2) Die zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus den Festsetzungen der Geschossflächenzahlen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Ist für Grundstücke in einem Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt als Geschossflächenzahl 1/3 der Baumassenzahl.
- 3) Für Grundstücke, für die keine Geschossflächenzahlen (GFZ) oder Baumassenzahlen festgesetzt sind, ergeben sich die zulässigen Geschossflächen aus den nachstehenden Geschossflächenzahlen:

	GFZ
1. in Kleinsiedlungsgebieten, in denen zulässig sind	
1 Vollgeschoss	0,2
2 Vollgeschosse	0,3
2. in Wohngebieten, in denen zulässig sind	
1 Vollgeschoss	0,35
2 Vollgeschosse	0,6
3 Vollgeschosse	0,8
4 und mehr Vollgeschosse	1,0
3. in Mischgebieten, in denen zulässig sind	
1 Vollgeschoss	0,5
2 Vollgeschosse	0,8
3 Vollgeschosse	1,0
4 und 5 Vollgeschosse	1,1
6 und mehr Vollgeschosse	1,2
4. in Kerngebieten, in denen zulässig sind	
1 Vollgeschoss	1,0
2 Vollgeschosse	1,6
3 Vollgeschosse	2,0

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 4 und 5 Vollgeschosse | 2,2 |
| 6 und mehr Vollgeschosse | 2,4 |
5. in Gewerbegebieten, in denen zulässig sind

1 Vollgeschoss	0,8
2 Vollgeschosse	1,2
3 Vollgeschosse	1,6
4 und mehr Vollgeschosse	2,0
 6. in Industriegebieten2,0
 7. für Gemeinbedarfslflächen wie Schulen und Kirchen, Versorgungsflächen und Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen gilt Nr. 2 entsprechend;
 8. bei selbständigen Garagen- und Einstellplatzgrundstücken 0,5
 9. Die gebietliche Zuordnung eines Grundstücks richtet sich nach der überwiegend vorhandenen Nutzungsart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Zur Ermittlung der GFZ (Nr. 1 bis 5 und 7) ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung des Abrechnungsgebiets überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Die bei bebauten Grundstücken tatsächlich vorhandenen Geschosse gelten als zulässige Geschosse im Sinne der Nr. 1 bis 5.
- 4) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
 - 5) Grundstücke, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwands so behandelt wie Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl von 0,7.
 - 6) Die nach § 6 Nr. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird mit 0,2 vervielfacht, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nutzbar ist oder genutzt wird.
 - 7) In Abrechnungsgebieten, in denen eine unterschiedliche Art der baulichen Nutzung zulässig ist, sind die zulässigen oder anrechenbaren Geschossflächen
 - in Sondergebieten mit 1,5,
 - in Kerngebieten und Gewerbegebieten mit 2,0,
 - in Industriegebieten mit 2,5
 zu vervielfachen. In Sondergebieten, für die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 anzuwenden ist, fallen nur die sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO) unter die vorstehende Regelung.
 - 8) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind im Verhältnis der Grundstücksbreiten (Frontlängen) an den beitragspflichtigen Erschließungsanlagen zu jeder dieser Anlagen heranzuziehen. Die Regelung nach Satz 1 ist nur auf die Teilfläche des Grundstücks anzuwenden, die sich aus Grundstücksbreiten von höchstens 50 m errechnet. Die übrige Grundstücksfläche ist zuzüglich ihrer zulässigen Geschossfläche zu jeder Erschließungsanlage voll beitragspflichtig. Erschließungsanlagen, für die weder ein Anliegerbeitrag noch ein Erschließungsbeitrag zu zahlen war bzw. ist, bleiben hierbei unberücksichtigt. Grundstücke, die nach dieser Vorschrift nur anteilmäßig heranzuziehen sind, sind bei der Verteilung des Erschließungsaufwands gemäß Abs. 1 auch jeweils nur mit dem entsprechenden Anteil ihrer Grundstücks- und Geschossfläche zu berücksichtigen.
 - 9) Die nach Abs. 8 zu gewährende Ermäßigung wird auf die übrigen an der Erschließungsanlage gelegenen Grundstücke umgelegt. Die Vergünstigung nach Abs. 8 wird nur in der Höhe gewährt, als die übrigen Grundstücke des Abrechnungsgebiets dadurch nicht höher als bis zum Anderthalbfachen des Betrags belastet werden, der auf sie entfallen wäre, wenn Abs. 8 keine Anwendung gefunden hätte.

§ 8 Kostenspaltung

- 1) Der Erschließungsaufwand kann selbständig ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge erhoben werden für
 1. den Erwerb oder die Bereitstellung der Erschließungsflächen,
 2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
 3. die Herstellung der Fahrbahnen,
 4. die Herstellung eines oder mehrerer Fußwege,
 5. die Herstellung eines oder mehrerer Radwege,
 6. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 7. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 8. die Herstellung der Parkflächen,
 9. die Herstellung der Grünanlagen.
- 2) Die Entscheidung über die Kostenspaltung trifft der Rat.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung

- 1) Erschließungsanlagen im Sinne des § 2 Nr. 1 bis 3 sind endgültig hergestellt, wenn
 1. die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist,
 2. eine Verbindung mit dem sonstigen öffentlichen Straßennetz besteht,
 3. ihre Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind, es sei denn, das Niederschlagswasser wird im Freigefälle in der Nähe gelegenen Einrichtungen der Entwässerung zugeführt,
 4. ihre Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig installiert sind, es sei denn, sie werden durch in der Nähe angebrachte öffentliche Beleuchtungsanlagen ausgeleuchtet.Dabei sind hergestellt:
 1. Fahrbahnen und Parkflächen, wenn sie einen geeigneten Unterbau und eine Decke aus Pflasterung, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material aufweisen,
 2. Geh- und Radwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben,
 3. Flächen des Straßenbegleitgrüns, wenn sie ihrer Zweckbestimmung entsprechend gärtnerisch gestaltet sind.
- 2) Selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die in Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen.
- 3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin ihrer Flächen ist und diese gärtnerisch gestaltet sind. Zu ihrer endgültigen Herstellung gehören ferner:
 1. ihre Beleuchtung, sofern sie nach der Zweckbestimmung erforderlich ist,
 2. ihre Entwässerung, sofern sie nach der Zweckbestimmung erforderlich ist.
- 4) Die Merkmale der endgültigen Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) werden im jeweiligen Einzelfall vor Herstellung durch Einzelsatzung geregelt.
- 5) Im Einzelfall können die Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage durch Satzung abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festgelegt werden.

§ 10 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 Höhe der Vorausleistung bestimmt sich nach § 11 Abs. 2.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrags

- 1) In den Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden.
- 2) Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden endgültigen Beitrags. Dabei ist ein bereits entstandener Aufwand nach den tatsächlichen Kosten und der voraussichtlich noch entstehende beitragsfähige 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.
- 3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrags wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 12 Beitragspflichtige, Fälligkeit

- 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) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

§ 13 Inkrafttreten und Übergangsregelung

- 1) Diese Satzung tritt rückwirkend am 01.07.1987 in Kraft. Gleichzeitig treten - vorbehaltlich des Absatzes 2 - die Satzung der Stadt Lüneburg über die Erhebung des Erschließungsbeitrags vom 18.06.1970 und die Änderungssatzungen vom 29.03.1973, 28.04.1977, 08.06.1979, 21.04.1983 und 24.05.1984 außer Kraft.
- 2) Für alle bis zum Tag der Bekanntmachung dieser Satzung bereits erlassenen Erschließungsbeitragsbescheide verbleibt es bei den bisherigen ortsrechtlichen Vorschriften über den Erschließungsbeitrag.

Lüneburg, 25.02.1988
Stadt Lüneburg
Schreiber
Oberbürgermeister

Faulhaber
Oberstadtdirektor

veröffentlicht am 10.03.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 3.
Hinweis hierüber am 16.03.1988 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heid