

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

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 18.12.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Helmstedt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**

Art der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind:

1. die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baurechtlichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen 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. die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen,
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nr. 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

**§ 3**

Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
  1. Straßen, Wege und Plätze – ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten – an denen eine Bebauung zulässig ist
    - a) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
    - b) bis zu vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
    - c) von mehr als vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 32 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

2. Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Breite bis zu 32 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig, und mit einer Breite bis zu 24 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
  3. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen mit einer Breite bis zu 5 m.
  4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 34 m.
  5. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu den Anlagen im Sinne von Nr. 1, 2 und 4 gehören, bis zu einer Breite von 6 m und bei Anlagen nach Nr. 3 bis zu einer Breite von 2 m.
  6. Parkflächen oder Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Nr. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, jeweils bis zu 20 v. H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke.
  7. Der Umfang von Anlagen nach § 2 Ziffer 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Die in den Absätzen Nr. 1, 2 und 4 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen evtl. Parkflächen und Grünanlagen.
  - (3) Die in Absatz 1 Nr. 3 genannte Breite umfasst nicht evtl. Grünanlagen.
  - (4) Die in Absatz 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 Strecke.
  - (5) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Absatz 1 unterschiedliche Breiten, so ist für die gesamte Anlage der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
  - (6) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Absatz 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., mindestens aber um 8 m.
  - (7) Die in Absatz 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

#### **§ 4**

##### Art der 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 mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.
- (3) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
  1. a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen
  - b) die Freilegung

- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine
  - e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen
  - f) die Bürgersteige
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen
  - h) die Entwässerung der Erschließungsanlagen (ohne Aufwand für die Grundstücksentwässerung) mit Anschluss an die Kanalisation (einschl. Regenrückhaltebecken)
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
  - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
  - l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen
  - m) die Herrichtung der Grünanlagen
  - n) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - o) die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes für die Herstellung von Erschließungsanlagen
2. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum 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**

### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

## **§ 6**

### Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 1 bis 5 ermittelte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
  - 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die gesamte Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht,
  - 2. bei Grundstücken, die über die Grenze des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht.
  - 3. Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht:

- a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, höchstens die Fläche von der Anlage bis zu einer Tiefe von 50 m,
- b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind, höchstens die Fläche von der zu der Anlage liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 50 m.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bis 3 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

- 4. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2) mit einem v.-H.-Satz wie folgt vervielfacht:

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| a) | bei einer Bebaubarkeit von einem Vollgeschoss   | 100 v. H. |
| b) | bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen  | 125 v. H. |
| c) | bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen  | 150 v. H. |
| d) | bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen   | 175 v. H. |
| e) | bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen  | 200 v. H. |
| f) | bei Friedhöfen, Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen oder sonstigen Anlagen und Grundstücken für den Gemeinbedarf, die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können | 50 v. H.  |

(4) Als Vollgeschoss (Abs. 3) gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 gilt:

- a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl angegeben ist, die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,
- c) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
- d) bei selbständigen Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss, es sei denn, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mehr als ein Garagengeschoss zulässig,
- e) bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung (z. B. Trafo, Übergabe- oder Pumpstationen) bebaut werden können, die Zahl von einem Vollgeschoss,
- f) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach den Buchstaben a) bis e) überschritten wird,
- g) soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt ist, bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen; bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegend vorhandenen Vollgeschosse auf denen in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücken.

Dabei gelten bei industriell genutzten oder industriell nutzbaren Grundstücken, die bebaut oder bebaubar sind, je angefangene 2,80 m tatsächliche oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoss.

- (5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten v.-H.-Sätze um 50 Prozentpunkte erhöht:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten,
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder zu Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt; liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung vor oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (6) Abs. 5 gilt nicht für durch Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 7

### Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer beitragsfähigen Erschließungsanlage im Sinne des § 2 dieser Satzung erschlossen werden, sind die nach § 6 ermittelten Flächen der Grundstücke jeweils nur mit 2/3 anzusetzen.

Dies gilt nicht:

1. wenn es sich um Erschließungsanlagen mit unterschiedlicher Funktion nach § 2 handelt,
  2. für die in § 6 Abs. 5 bezeichneten Grundstücke,
  3. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind,
  4. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen erschlossenen Grundstücke übersteigen,
  5. für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, wenn der kürzeste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen 65 m übersteigt,
  6. wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefasst sind.
- (2) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 v. H. erhöht, wird der 50 v. H. übersteigende Betrag auf die begünstigten Grundstücke umgelegt.

## **§ 8**

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Grunderwerb
- b) die Freilegung
- c) die Fahrbahn
- d) die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gem. § 2 Ziffer 2
- e) den Radweg
- f) den Gehweg
- g) die unselbständige Parkfläche
- h) die unselbständige Entwässerungseinrichtung
- i) die Beleuchtungseinrichtung
- j) die Grünanlage selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

## **§ 9**

### Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen sowie Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche angeschlossen sind,
  - b) die Stadt Eigentümerin der Flächen ist,
  - c) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind und
  - d) sie mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
  - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 10**

### Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung geregelt.

## **§ 11**

### Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn

ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

## **§ 12**

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages.

## **§ 13**

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2019 in Kraft.

Helmstedt, den 18.12.2018

gez. Wittich Schobert

(S.)

Bürgermeister