

# **Satzung der Stadt Geestland über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 16.03.2015**

## **LESEFASSUNG**

Unter Einarbeitung der

1. [Satzung der Stadt Geestland, Landkreis Cuxhaven, vom 20.06.2016 zur Ersten Änderung der Satzung der Stadt Geestland über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 16.03.2016](#)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I.S. 954) in (Verbindung mit § § 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2014 (GVBl. S. 434) hat der Rat der Stadt Geestland am 16.03.2015 folgende Satzung beschlossen:

[Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches \(BauGB\) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 \(BGBl. I S.2114\), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 \(BGBl. I.S. 1722\) in \(Verbindung mit § § 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes \(NKomVG\) vom 17. Dezember 2010 \(Nds. GVBl. S. 576\), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2015 \(GVBl. S. 311\) hat der Rat der Stadt Geestland am 20.06.2016 folgende Satzung beschlossen:](#)

### **§ 1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Geestland Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Art der Erschließungsanlagen**

Beitragsfähige 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 Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete;
4. die öffentlichen 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. die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. 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 öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken im Baugebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
    - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,
    - c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
  2. Straßen, Wege und öffentliche Plätze zur Erschließung von Grundstücken im Baugebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
    - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
    - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
    - c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
  3. Straßen, Wege und öffentliche Plätze im Kerngebiet, im Sondergebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
    - a) bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig,
    - b) bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind;
  4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
  5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 34m;
  6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nun. 1. Bis 3 und Nr. 5 gehören, bis zu einer Breite von 6 m, und bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
  7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke;
  8. der Umfang von Anlagen nach § 2 Nr. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 und Nr. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, 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 Absatz 1 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Flächen der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt werden.
- (5) 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 Strecken.

- (6) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Absatz 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (7) 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. Das Gleiche gilt für Einmündungs- und Kreuzungsbereiche mit anderen Straßen.

#### **§ 4**

#### **Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
  - a) den Erwerb der Grundflächen 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 erstmalige Herstellung:
    - aa) der Randsteine und Schrammborde,
    - bb) der Radwege,
    - cc) der Geh- und Radwege auch in kombinierter Form,
    - cc) der Gehwege,
    - dd) Trenn-, Seiten-, Rand-, Schutz- und Sicherheitsstreifen,
    - ee) niveaugleiche Mischflächen
    - ff) der Beleuchtungseinrichtungen,
    - gg) der Rinnen und anderen Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlagen,
    - hh) der Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
    - ii) der Parkflächen (auch Standspuren, Busbuchten und Bushaltestellen) und Grünanlagen soweit sie Bestandteil der öffentlichen Einrichtung sind,
  - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - f) die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen,
  - g) die Herstellung von Grünanlagen,
  - h) die Herstellung von Parkflächen
  - i) die erstmalige Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
  - a) den Wert der von der Stadt Geestland bzw. ihrer Rechtsvorgänger 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,
  - c) die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie der Erschließungsanlage zugeordnet sind,
  - d) die Kosten für die Vorplanung, die Vermessung, die Bauleitung und Überwachung, auch wenn die Leistungen durch beauftragte Dritte erbracht werden,
  - e) die Kosten, für die vom Personal der Stadt Geestland für beitragsfähige Maßnahmen im Sinne des Abs. 1 zu erbringenden Werk- und Dienstleistungen und die Kosten der Sachleistungen der Stadt Geestland.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

## **§ 5**

### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen 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 Stadt Geestland am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt Geestland 10 v. H..

## **§ 7**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke (berücksichtigungsfähige Grundstücke) verteilt. Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksflächen mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.
- (2) Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,
  - 1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;

2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
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 BauGB Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Nr. 6 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 des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;
5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 lit. b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
6. 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, die Gesamtfläche des Grundstücks.

## **§ 8**

### **Nutzungsfaktoren**

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.  
 Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr haben und deren Deckenuntermittel im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 2 genannte lichte Höhe über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in einem Gebäude kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 7 Abs. 2 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,
  1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 7 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 i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen abgerundet,
  - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschossen noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen abgerundet,
  - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, 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 einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach lit. a-c);
2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 lit. a) bzw. lit d) – g) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 lit b) bzw. lit c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c);
  3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie
    - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
    - b) un bebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Das sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht
1. mit 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) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) 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. mit 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 (§ 11 BauNVO) liegt.
  3. Die vorstehenden Regelungen zu Nr. 1 und Nr. 2 gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.
- (5) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (§ 7 Abs. 2 Nr. 6) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, beträgt 0,5.

## **§ 9**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieteten nur für Wohnzwecke genutzt, so wird die nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 8 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Nutzfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 7 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche des berücksichtigungsfähigen Grundstücks größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm Grundstücksfläche.
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn
  1. für das Grundstück § 8 Abs. 4 Nr. 1 oder Nr. 2 anzuwenden ist;
  2. Erschließungsbeiträge für die weitere Erschließungsanlage i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB nach geltendem Recht nicht erhoben worden sind und auch künftig nicht erhoben werden.
- (4) Werden Grundstücke durch Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Abs. 2 i. V. mit § 8 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Nutzfläche bei der Abrechnung jedes Wohnweges bzw. jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.

## **§ 10**

### **Kostenspaltung**

- (1) 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 Rad- und Gehwege und ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
  - d) die Herstellung der Radwege mit und ohne Schutzstreifen oder eines von ihnen,
  - e) die Herstellung kombinierter Rad- und Gehwege mit und ohne Schutzstreifen oder eines von ihnen,
  - f) die Herstellung der Gehwege mit und ohne Schutzstreifen oder eines von ihnen,
  - g) der Herstellung der niveaugleichen Mischflächen,
  - h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  - i) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
  - j) die Herstellung der Grünanlagen,
  - k) die Herstellung der Parkflächen,
  - l) die Herstellung von Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
  - m) die Herstellung und Gestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- (2) Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat der Stadt Geestland im Einzelfall.

## § 11

### Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
  - b) die Stadt Geestland Eigentümerin ihrer Flächen ist,
  - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind,
  - d) die der Erschließungsanlage zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB abgeschlossen sind,
  - e) die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage gemäß dem Bauprogramm hergestellt sind.
  
- (2) Dabei sind hergestellt
  - a) die Fahrbahn, Geh- und Radwege (einzeln oder kombiniert) sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen tragfähigen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
  - b) die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton, einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise oder eine wassergebundene Decke erhalten haben,
  - c) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind.
  - d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind.
  - e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist,
  - f) die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend hergestellt sind.
  
- (3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Stadt Geestland Eigentümerin ihrer Flächen ist und
  - a) die Parkflächen die in Abs. 2 Buchstaben a), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,
  - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
  
- (4) Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekannt zu machen.

## **§ 12**

### **Entstehung der Beitragspflicht**

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 133 Abs. 2 BauGB).
- (2) In den Fällen der Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und die Anordnung der Kostenspaltung durch den Rat.
- (3) Bei der Abrechnung von Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und der Anordnung der Abschnittsbildung durch den Rat.

## **§ 13**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Nr. 5 sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes dieser Anlagen werden im Einzelfall durch eine ergänzende Satzung geregelt.

## **§ 14**

### **Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag**

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollem Umfange entstanden ist, kann die Stadt Geestland Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen wurde und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.
- (2) Die Vorausleistungen soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Stadt Geestland auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

## **§ 15**

### **Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides 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 Erbbaurecht und im Falle des Abs. 1 S. 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

## **§ 16** **Beitragsbescheid**

- (1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.
- (2) Der Beitragsbescheid enthält
  1. den Namen des Beitragsschuldners,
  2. die Bezeichnung des Grundstücks,
  3. den zu zahlenden Beitrag unter Mitteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, des Gemeindeanteils und der Berechnungsgrundlagen,
  4. die Festsetzung des Zahlungstermins,
  5. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und
  6. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

## **§ 17** **Fälligkeit**

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

## **§ 18** **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages durch Vertrag vereinbart werden.
- (2) 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.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (4) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## **§ 19** **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die folgende Erschließungsbeitragssatzungen außer Kraft:
  - a) Stadt Langen:  
Satzung der Stadt Langen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18.06.2001; 1. Satzung der Stadt Langen, Landkreis Cuxhaven, vom 22.04.2013 zur Änderung der Satzung der Stadt Langen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18.06.2001
  - b) Flecken Bad Bederkesa:  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Flecken Bad Bederkesa, Landkreis Cuxhaven, vom 19.11.2009

- c) Gemeinde Drangstedt:  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Drangstedt (Erschließungsbeitragssatzung) vom 16.04.1997
- d) Gemeinde Elmlohe:  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Elmlohe, Landkreis Cuxhaven, vom 03.05.2007
- e) Gemeinde Flögeln:  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Flögeln, Landkreis Cuxhaven, (Erschließungsbeitragssatzung) vom 25.04.1995
- f) Gemeinde Kührstedt:  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kührstedt, Landkreis Cuxhaven, (Erschließungsbeitragssatzung) vom 16.12.2013
- g) Gemeinde Lintig:  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Lintig (Erschließungsbeitragssatzung) vom 10.07.1991
- h) Gemeinde Ringstedt:  
Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Ringstedt, Landkreis Cuxhaven (Erschließungsbeitragssatzung) vom 20.08.1998

[Erste Änderung der Erschließungsbeitragssatzung - Inkrafttreten](#)

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven in Kraft.