

# Öffentliche Bekanntmachung

- Sitzung des Bau- und Grundeigentumsausschusses
- am Donnerstag, den 25.01.2024 um 17:00 Uhr  
in den **Großen Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Alfeld (Leine), Marktplatz 1,  
31061 Alfeld (Leine)**

## **Tagesordnung:**

- 1 Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Bau- und Grundeigentumsausschusses sowie der Tagesordnung
  - 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bau- und Grundeigentumsausschusses am 14.11.2023
  - 3 Bericht über die aktuelle Flüchtlingslage
  - 4 Einwohnerfragestunde
  - 5 Neufassung der Satzung über die einmalige Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragssatzung)  
Vorlage: 328/XIX
  - 6 Statistische Übersicht des Bauordnungsamtes - mdl. Bericht
  - 7 Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren - mdl. Bericht
  - 8 Kultur- und Begegnungszentrum - Sachstand, mdl. Bericht
  - 9 Mitteilungen der Verwaltung
  - 10 Anfragen
-

# Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 05.01.2024

**Amt:** Bauverwaltungsamt  
**AZ:** 60.11

## Vorlage Nr. 328/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Bau- und Grundeigentumsausschuss	25.01.2024
Verwaltungsausschuss	12.03.2024
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	13.03.2024

### **Neufassung der Satzung über die einmalige Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragsatzung)**

#### Sachverhalt:

In den vergangenen Jahren ist die Forderung nach einer Abschaffung der Straßenausbaubeiträge lauter geworden.

Mit dem Änderungsgesetz vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) zum Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) hat der Landesgesetzgeber ausdrücklich eine Flexibilisierung von Straßenausbaubeiträgen durch den neu eingefügten § 6b ermöglicht und somit eine Alternative zu einem völligen Verzicht auf die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen geschaffen.

Die Flexibilisierung erfolgt in drei aufeinanderfolgenden Schritten: Im ersten Schritt sollen die Beitragspflichtigen möglichst frühzeitig über eine Beiträge auslösenden Baumaßnahme in Kenntnis gesetzt werden. Bei der Stadt Alfeld (Leine) erfolgt eine frühzeitige Information der beitragspflichtigen Anlieger einer erneuerungsbedürftigen Straße (Verkehrsanlage) bereits seit langer Zeit in Form einer Anliegerversammlung. Dabei werden die Baumaßnahme an sich sowie die voraussichtlich entstehenden Kosten und Beiträge mitgeteilt. Die Mitglieder des Bau- und Grundeigentumsausschusses werden ebenfalls eingeladen. Über die Baumaßnahme wird bereits vorab im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entschieden.

Im zweiten Schritt wird den Kommunen die Möglichkeit gegeben, vorab einen Teil des beitragsfähigen Aufwandes zu übernehmen. Der verbleibende Aufwand wird anschließend entsprechend des Vorteilsprinzips auf Gemeinde und Anlieger verteilt. Dieser Punkt ist sicherlich für Beitragspflichtige und Kommune von erheblicher Bedeutung, da er einerseits die Beitragspflichtigen spürbar entlasten kann, andererseits jedoch die Kommune durch den Beitragsausfall belasten würde.

Aufgrund der äußerst angespannten finanziellen Situation der Stadt Alfeld (Leine) ist die Übernahme eines zusätzlichen Anteils allerdings bis auf Weiteres nicht möglich.

Eine weitere Entlastung der Beitragspflichtigen ist außerdem in Form einer direkten Anrechnung von Zuschüssen möglich. Der neu eingefügte Satz 2 in § 4 Abs. 3 Nds. GVFG erlaubt es der Gemeinde nun, auch GVFG-Mittel anzurechnen, wenn sie in ihrer Satzung für die Verwendung der Zuschüsse Dritter die Regelung des § 6b Abs. 1 Satz 2 NKAG aufgenommen hat. Dies war bislang nicht möglich. GVFG-Mittel waren ausschließlich zur Deckung des Gemeindeanteils zu verwenden.

Durch den dritten Schritt soll eine wirtschaftliche Überforderung der Beitragspflichtigen durch besondere Vorschriften vermieden werden, die durch eine Begleichung des Beitrages entstehen würde. Nach § 11 Abs. 1 Nr. 5a NKAG in Verbindung mit § 222 AO können Straßenausbaubeiträge ganz oder teilweise gestundet werden, wenn ihre Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Beitragspflichtigen bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Besondere Arten der Stundung stellen die Ratenzahlung sowie die Verrentung dar. Für die Dauer der gewährten Stundung sind Zinsen zu erheben (derzeit 6% pro Jahr gem. § 11 Abs. 1 Nr. 5b NKAG i.V.m. § 234 Abs. 1 S. 1 AO).

Diese Billigkeitsregelung wird nunmehr vom Gesetzgeber erweitert: Hierzu gehört die Anwendung einer Tiefenbegrenzung, von der in der aktuellen Satzung bereits Gebrauch gemacht wird. Eine gedachte Linie verläuft in einem Abstand von 50 Metern parallel zur Straße; der hintere Grundstücksteil wird niedriger bewertet.

Der Gesetzgeber verweist darauf hin, dass neben der Tiefenbegrenzungsregelung auch Eckgrundstücksvergünstigungen zulässig sind. Eine entsprechende Regelung enthält bislang lediglich die Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Alfeld (Leine).

Weiterhin kann die Gemeinde zulassen, dass der Beitrag auf Antrag in Form einer Rente gezahlt wird, sie ist dazu aber nicht verpflichtet. Hierfür sind keine besonderen Voraussetzungen notwendig. Die Grenze liegt laut Gesetzgeber bei höchstens 20 Jahresleistungen. Der Gemeinde ist freigestellt, Zinsen für den Restbetrag zu erheben. Bei Veräußerung des Grundstücks oder Erbbaurechts ist der volle Restbetrag fällig.

In Anlehnung an ein aktuelles Satzungsmuster des Niedersächsischen Städtetages ist von der Verwaltung eine Neufassung der Straßenausbaubeitragsatzung erstellt worden. In diesem Zuge wird die Rechtsprechung des Nds. OVG der letzten Jahre berücksichtigt.

Neu in die Satzung (siehe Anlage) aufgenommene Regelungen werden in rot dargestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die als Anlage beigefügte Neufassung der Satzung über die einmalige Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragsatzung) in der vorliegenden Form.

### **Anlagenverzeichnis:**

Entwurf einer Neufassung der Satzung über die einmalige Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragsatzung)

## **Satzung**

### **der Stadt Alfeld (Leine) über die einmalige Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragsatzung)**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert am 21.6.2023 (Nds. GVBl. S. 111), und des § 6 und § 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert am 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) in seiner Sitzung am 13.03.2024 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Beitragsfähige Maßnahmen**

Die Gemeinde erhebt zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen) - insgesamt, in Abschnitten oder Teilen - von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet, Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung, soweit Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht erhoben werden können.

#### **§ 2**

##### **Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen benötigten Grundflächen; dazu gehören auch der Wert, der von der Gemeinde hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Grundflächen im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie die Kosten dieser Bereitstellung;
2. die Freilegung der Flächen;
3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Fahrbahnen einschließlich Unterbau und Decke, sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen, sowie Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderungen des Straßenniveaus; für Wege, Plätze, Fußgängerzonen und Mischflächen gilt dies sinngemäß;
4. Zum Aufwand für die Fahrbahn zählt auch der Aufwand für Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus, Straßenmöblierung, anteilige Verwaltungskosten und die anteiligen Aufwendungen für die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung; die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von
  - a) Randsteinen und Schrammborden,
  - b) Rad- und Gehwegen (auch kombinierte Einrichtungen),
  - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  - d) Beleuchtungseinrichtungen,
  - e) Rinnen und anderen Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtungen,

- f) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- g) Parkflächen (auch Standspuren und Haltebuchten, insbesondere Busbuchten und Bushaltestellen) und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen sind,
- h) niveaugleichen Mischflächen

5. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung, sowie Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.

6. den Ausgleich oder den Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in die Natur und Landschaft.

7. die Fremdfinanzierung.

8. die Kosten der Gemeinde für die für Maßnahmen nach § 1 zu erbringenden Werk- und Dienstleistungen.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Die Gemeinde ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Einrichtung.

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

(3) Die Gemeinde informiert die voraussichtlich Beitragspflichtigen möglichst frühzeitig unter Vorlage ihrer Planungen über die beabsichtigte Durchführung einer beitragsfähigen Maßnahme an einer Verkehrsanlage und über das Verfahren der Beitragserhebung einschließlich in Betracht kommender Billigkeitsmaßnahmen.<sup>1</sup>

### § 4

#### Aufwandspaltung und Abschnittsbildung

(1) Die Gemeinde kann den Aufwand abweichend von § 3 Abs. 1 für bestimmte Teile einer Einrichtung (Aufwandspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer Einrichtung (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln. Die Entscheidung trifft jeweils der Rat.

(2) Bei der Aufwandspaltung kann der Beitrag ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge gesondert erhoben werden für

1. den Grunderwerb und den Wert der von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücke,
2. die Freilegung,
3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahnen mit Randsteinen und Schrammborden einschließlich des Anschlusses an andere Straßen,
4. die Gehwege oder eines von ihnen, mit oder ohne Randsteine oder Schrammborde,
5. die Radwege oder eines von ihnen mit oder ohne Randsteine oder Schrammborde,
6. kombinierte Rad- und Gehwege oder eines von ihnen mit oder ohne Randsteine oder Schrammborde,
7. die Rinnen und andere Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung,

<sup>1</sup> Diese Regelung wurde aus § 6b Abs. 3 S. 1 NKAG übernommen und wird inhaltlich bereits seit Jahren so umgesetzt.

- 8. die Beleuchtungseinrichtungen,
- 9. die Parkflächen,
- 10. die Grünanlagen,
- 11. die niveaugleichen Mischflächen,

sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Werden Randsteine und Schrammborde nicht im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nr. 3 hergestellt, erweitert, verbessert oder erneuert, so sind sie den jeweils anderen Maßnahmen zuzuordnen.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend für selbständig nutzbare Abschnitte einer Einrichtung.

## § 5

### Anteil der Gemeinde und der Beitragspflichtigen am Aufwand

(1) Zur Abgeltung des öffentlichen Interesses trägt die Gemeinde den Teil des Aufwandes, der für die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtungen durch die Allgemeinheit oder die Gemeinde entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Unter Abzug der von der Gemeinde zu tragenden Anteile i.S.v. Abs. 1 beträgt der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand

1. bei den öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen, einschließl. verkehrsberuhigter Wohnstraßen

70 v. H.

2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichen Verkehr

a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Radwege, Haltebuchten einschließlich Busbuchten und Bushaltestellen, 40 v. H.

b) für Beleuchtungseinrichtungen, 50 v. H.

c) für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung, 50 v. H.

d) für Randsteine und Schrammborde, Gehwege sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung,

60 v. H.

e) für Parkflächen (auch Standspuren), 70 v. H.

f) für niveauequalisierende Mischflächen, 50 v. H.

g) für kombinierte Rad- und Gehwege 60 v. H.

3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen,

a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Haltebuchten einschließlich Busbuchten und Bushaltestellen, **Radwege sowie Ersatzleistungen wegen Veränderungen des Straßenniveaus,**

30 v. H.

- |   |          |
|---|----------|
| b) für Beleuchtungseinrichtungen,   | 40 v. H. |
| c) für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung,   | 40 v. H. |
| d) für Randsteine und Schrammborde, für Gehwege sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung,   | 50 v. H. |
| e) für Parkflächen (auch Standspuren),  | 60 v. H. |
| f) für kombinierte Rad- und Gehwege,  | 50 v. H. |
| 4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 2 NStrG,<br>(Gemeindeverbindungsstraßen)                                 | 30 v. H. |
| 5. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG,<br>(alle anderen Straßen im Außenbereich, z.B. Wirtschaftswege) |          |
| a) die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen   | 75 v. H. |
| b) die dem Anliegerverkehr und sonstigem Verkehr dienen   | 50 v. H. |
| c) die überwiegend dem sonstigen Verkehr dienen   | 40 v. H. |
| 6. bei Fußgängerzonen   | 70 v. H. |

(3) Zuschüsse Dritter werden, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung des beitragsfähigen Aufwandes im Sinne von § 5 Abs. 1 verwendet.<sup>2</sup>

(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall vor Entstehen der sachlichen Beitragspflichten abweichend von Absatz 2 durch eine ergänzende Satzung den von den Beitragspflichtigen zu tragenden Anteil höher oder niedriger festsetzen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung sprechen.

## § 6

### Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwandes

(1) Der umlagefähige Ausbauaufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Einrichtung oder eines bestimmten Abschnitts von ihr besteht (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem nach den §§ 7 und 8 maßgeblichen Nutzungsfaktor ergeben.

(2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinn. Soweit Flächen berücksichtigungspflichtiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7. Für die übrigen Flächen - einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsplangrenze, der

<sup>2</sup> Neue Regelung gemäß § 6b Abs.1 S. 2 NKAG; die Kommune kann den Zuschuss vor oder nach der Reduktion des Aufwandes nach § 6b Abs. 1 S. 1 NKAG herausrechnen.

Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Tiefenbegrenzungslinie - richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 8.

(3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungspflichtigen 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;

2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;

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 Abs. 4 BauGB besteht,

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 zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;

(4) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die

1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, oder

2. ganz bzw. teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung),

ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird.

## § 7

### Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke pp.

(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude und Biogasanlagen werden stets wie eine Bebauung mit einem Vollgeschoss behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm 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 § 6 Abs. 3 bestimmten Flächen - bei Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 5 Abs. 3 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 **Kern-**, 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, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;

c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;

d) auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgaragenanlage 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 in 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 Nr. 1 a) - c);

2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 a) bzw. Nr. 1 d) - g) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 b) bzw. Nr. 1 c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 b) bzw. Nr. 1 c);

3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 6 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5), wenn sie

a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,

b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

(4) Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit

1. 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), Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder **Sondergebietes i.S. von § 10 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;<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Nach der bisherigen Straßenausbaubeitragssatzung werden Grundstücke mit einer teilweisen, aber nicht überwiegenden gewerblichen Nutzung mit dem Nutzungsfaktor 1,25 gewichtet; in der Praxis ist es jedoch schwierig dem Beitragsschuldner nachzuweisen, ob das Grundstück bloß teilweise oder doch überwiegend gewerblich genutzt wird. Daher wird vorgeschlagen, künftig auf die Anwendung des Nutzungsfaktors 1,25 zu verzichten.

2. 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.

## § 8

### Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

(1) Für die Flächen nach § 6 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die

1. aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden

0,5,

2. im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z.B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn

a) sie ohne Bebauung sind, bei

aa) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen

0,0167,

bb) Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland

0,0333,

cc) gewerblicher Nutzung (z.B. Bodenabbau pp.)

1,0,

was auch dann gilt, wenn sich auf Teilflächen von ihnen Windkraft- oder selbständige Photovoltaikanlagen befinden,

b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung)

0,5,

c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen **einschließlich der auf ihnen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung betriebene Biogasanlagen** oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z.B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt,

1,0

mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Nr. 2 a),

d) sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt,

1,0

mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. b),

e) auf ihnen **außerhalb von landwirtschaftlichen Hofstellen Biogasanlagen gewerblich betrieben werden**, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Einrichtungen der Biogasanlage geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt,

1,5

für die Restfläche gilt Nr. 2 a),

- f) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,5  
mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Nr. 2 a),
- g) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen
- aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, 1,5  
mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,
- bb) mit sonstigen Baulichkeiten 1,0  
mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,
- cc) ohne Bebauung 1,0  
für die Restfläche gilt Nr. 2 a).
- (2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 7 Abs. 1

## § 9

### Vorteilsbemessung in Sonderfällen<sup>4</sup>

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer öffentlichen Einrichtung im Sinne von § 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Einrichtung nur mit (zwei Dritteln)<sup>5</sup> anzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für Grundstücke, die im Sinne von § 6 gewerblich genutzt werden und für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.<sup>6</sup> Die Ermäßigung darf nicht zu einer Mehrbelastung der übrigen Anlieger führen.<sup>7</sup>

## § 10

### Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme.
- (2) In den Fällen einer Aufwandspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilmaßnahme, frühestens jedoch/ und mit dem Aufwandspaltungsbeschluss.
- (3) Bei Abrechnung von selbständig nutzbaren Abschnitten entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme, frühestens jedoch mit dem Abschnittsbildungsbeschluss.
- (4) Die in Abs. 1 bis 3 genannten Maßnahmen sind erst dann beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem von der Gemeinde aufgestellten Bauprogramm fertiggestellt sind und der Aufwand berechenbar ist.

<sup>4</sup> Gem. § 6b Abs. 2 NKAG ist eine sogenannte Eckgrundstücksvergünstigung zulässig. Entsprechende Vergünstigungen waren auch nach der bisherigen Rechtsprechung zulässig und kommen im Erschließungsbeitragsrecht zum Tragen.

<sup>5</sup> Hier ist auch die Festsetzung eines anderen Anteils möglich.

<sup>6</sup> Die Vergünstigung kann auch auf die im Sinne von § 6 gewerblich genutzten Grundstücke und für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten angewendet werden.

<sup>7</sup> Die Regelung des Satzes 3 wird aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen.

## § 11

### Beitragspflichtige

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

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, bei Bestehen eines Erbbaurechts auf diesem und bei Wohnungs- und Teileigentum auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

## § 12

### Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, können auf die künftige Beitragsschuld angemessene Vorausleistungen verlangt werden. Die Vorausleistungen werden nach dem für den Beitrag geltenden Maßstab erhoben. Die Vorausleistung wird mit der endgültigen Beitragsschuld verrechnet, auch wenn der/die Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

## § 13

### Beitrags- und Vorausleistungsbescheid

Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt. Entsprechendes gilt für Vorausleistungen.

## § 14

### Fälligkeit

(1) Die Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(2) Die Gemeinde kann auf Antrag die Verrentung eines Beitrages oder einer Vorausleistung zulassen. Der Antrag ist vor Fälligkeit des Beitrages bzw. der Vorausleistung zu stellen.<sup>8</sup>

(3) Wird die Verrentung bewilligt, so wird der Beitrag oder die Vorausleistung in eine Schuld umgewandelt, die in bis zu (20)<sup>9</sup> Jahresleistungen zu entrichten ist. Die Jahresleistung muss mindestens 250,00 € jährlich betragen. Die Höhe der Jahresleistungen und der Zeitpunkt ihrer jeweiligen Fälligkeit werden im Bescheid bestimmt. Der jeweilige Restbetrag wird mit drei Prozent über dem zu Beginn des Jahres geltenden Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verzinst.<sup>10</sup>

(4) Der Beitragspflichtige bzw. Vorausleistungspflichtige kann den jeweiligen Restbetrag jederzeit ohne weitere Zinsverpflichtung tilgen. Bei Veräußerung des Grundstückes oder des Erbbaurechtes wird der Beitrag bzw. die Vorausleistung in voller Höhe des Restbetrages fällig.

<sup>8</sup> Die Antragstellung ist kein Satzungserfordernis, jedoch empfehlenswert, damit es zu einer einheitlichen Anwendung im Gemeindegebiet kommt.

<sup>9</sup> Es kann auch eine geringere Anzahl an Jahresleistungen bestimmt werden, die Laufzeit an Rentenleistungen darf aber 20 Jahre nicht überschreiten.

<sup>10</sup> Eine Verzinsung ist nicht verpflichtend, von der Regelung kann abgesehen werden; zudem ist der Zinssatz variabel.

(5) Die Befugnis, Beiträge und Vorausleistungen nach der Abgabenordnung zu stunden, bleibt hiervon unberührt.

## **§ 15 Ablösung**

(1) Der Beitrag kann für vom Rat beschlossene Maßnahmen im Ganzen vor der Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die Ausbaumaßnahme i. S. von § 1 Abs. 1 entstehende Aufwand anhand der Kosten für vergleichbare Maßnahmen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 5 bis 7 auf die Grundstücke zu verteilen, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme der betreffenden öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet.

(2) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht für die betreffende Ausbaumaßnahme endgültig abgegolten.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 16 Auskunfts- und Duldungspflicht**

(1) Die Beitragspflichtigen haben der Gemeinde die für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(2) Die Gemeinde kann an Ort und Stelle ermitteln. Die nach Absatz 1 zur Auskunft verpflichteten Personen haben dies zu ermöglichen und in dem erforderlichen Umfange zu helfen.

## **§ 17 Anzeigespflicht**

(1) Jeder Wechsel der Rechtsverhältnisse am Grundstück mit Auswirkungen auf die Beitragspflicht ist der Gemeinde sowohl von der Veräußerin bzw. dem Veräußerer als auch von der Erwerberin bzw. dem Erwerber innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.

(2) Sind auf dem Grundstück Anlagen vorhanden, die die Berechnung der Beiträge beeinflussen, so hat die Beitragspflichtige bzw. der Beitragspflichtige dies unverzüglich der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Dieselbe Verpflichtung besteht für sie bzw. ihn, wenn solche Anlagen neu geschaffen, geändert oder beseitigt werden.

## **§ 18 Datenverarbeitung**

Zur Ausführung dieser Satzung darf die mit der Ermittlung, Festsetzung und Erhebung von Straßenausbaubeiträgen befasste Stelle der Stadt Alfeld (Leine) die hierfür erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten von den zuständigen Behörden und Abteilungen beschaffen und verarbeiten. Dies darf auch im Rahmen automatischer Abrufverfahren erfolgen.

## **§ 19**

### **Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 18 Abs. 2 Nr. 2 NKAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen § 14 Abs. 1 die für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge erforderlichen Auskünfte nicht erteilt,
2. entgegen § 14 Abs. 2 verhindert, dass die Gemeinde an Ort und Stelle ermitteln kann und die dazu erforderliche Hilfe verweigert,
3. entgegen § 15 Abs. 1 den Wechsel der Rechtsverhältnisse am Grundstück nicht innerhalb eines Monats schriftlich anzeigt,
4. entgegen § 15 Abs. 2 nicht anzeigt, dass Anlagen auf dem Grundstück vorhanden sind, die die Berechnung der Beiträge beeinflussen.
5. entgegen § 15 Abs. 2 die Neuschaffung, Änderung oder Beseitigung solcher Anlagen nicht schriftlich anzeigt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

## **§ 20**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig treten die Vorschriften der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragssatzung) vom 12.07.2007 (Amtsblatt Nr. 30 vom 25.07.2007) außer Kraft.

Grundeigentumsausschuss  
25.07.2024