

	<u>Satzung</u>	<u>Erläuterungen</u>
	Über die Erhebung von Beiträgen nach <u>§§ 6 und 6b NKAG</u> für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Berge (Straßenausbaubeitragssatzung) Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) und des § 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 589) hat der Rat der Gemeinde Berge in seiner Sitzung vom 2026 folgende Satzung beschlossen:	zur Straßenausbaubeitragssatzung
§ 1 <u>Beitragsfähige Maßnahmen</u>	§ 1 <u>Beitragsfähige Maßnahmen</u> (1) Zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen) erhebt die Gemeinde Berge – sofern Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB nicht erhoben werden können – nach Maßgabe dieser Satzung Beiträge von den Grundstückseigentümern, denen die Möglichkeit der Inan-	

§ 2 <u>Umfang des beitragsfähigen Aufwandes</u>	spruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet. (2) Zu den öffentlichen Einrichtungen gehören auch die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Wohnwege und die anderen Straßen im Außenbereich, die die Gemeinde für den öffentlichen Verkehr gewidmet hat (§ 47 Nr. 3 NStrG). (3) Die Gemeinde ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne Ausbaumaßnahme. Sie kann den Aufwand auch hiervon abweichend für bestimmte Teile einer Maßnahme (Aufwandsspaltung) oder für einen selbständig nutzbaren Abschnitt einer Maßnahme (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln. (4) Inhalt und Umfang der beitragsfähigen Maßnahmen werden durch das Bauprogramm bestimmt. Das Bauprogramm wird durch die Gemeinde formlos festgelegt. § 2 <u>Umfang des beitragsfähigen Aufwandes</u> Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten 1. für den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der	
--	--	--

	für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen benötigten Grundflächen; dazu gehört auch der Wert der von der Gemeinde hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung; 2. für die Freilegung der Fläche; 3. für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahn mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen sowie Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus; 4. für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von a) Randsteinen und Schrammborden, b) Rad- und Gehwegen, c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, d) niveaugleichen Mischflächen, e) Beleuchtungseinrichtungen, f) Rinnen- und andere Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öf-	
--	--	--

§ 3 <u>Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes</u>	fentlichen Einrichtungen, g) Böschungen, Schutz- und Stützmauern, h) Parkflächen (auch Standspuren, Busbuchten und Bushaltestellen) und Grünanlagen soweit sie Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen sind; 5. für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Wegen, Plätzen und Fußgängerzonen in entsprechender Anwendung von Nr. 3; 6. der Fremdfinanzierung; 7. die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen sind; 8. der Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung. 9. <u>Für die vom Personal der Gemeinde für Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 zu erbringenden Werk- und Dienstleistungen.</u> § 3 <u>Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes</u> (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.	Konkretisierung durch Ergänzung der Aufzählung beitragsfähiger Aufwendungen
--	--	--

§ 4 <u>Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand</u>	(2) Der Aufwand für 1. Böschungen, Schutz- und Stützmauern, 2. Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, 3. Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus, wird den Kosten der Fahrbahn zugerechnet. (3) <u>Die Gemeinde informiert die voraussichtlich Beitragspflichtigen möglichst frühzeitig unter Vorlage ihrer Planungen über die beabsichtigte Durchführung einer beitragsfähigen Maßnahme an einer Verkehrslage und über das Verfahren der Beitragserhebung einschließlich in Betracht kommender Billigkeitsmaßnahmen.</u> § 4 <u>Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand</u> (1) <u>Die Gemeinde trägt von dem Gesamtaufwand vorab einen Anteil von v. H.. Die Gemeinde trägt zur Abgeltung des sich für die Allgemeinheit aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung ergebenden besonderen Vorteils von dem beitragsfähigen</u>	Aufnahme der frühzeitigen Anliegerinformation aus § 6b Abs. 3 NKAG in die Satzung entsprechend des Satzungsmusters des Städte- und Gemeindebundes Gemäß § 6b Abs. 1 S. 1 NKAG können die Kommunen durch Satzung bestimmen, dass der Bemessung der Beiträge nach Vorteilen nur ein Teil des gemäß § 6 Abs. 3 NKAG ermittelten Aufwandes zugrunde gelegt wird. Das bedeutet, dass die für die Baumaßnahme angefal-
--	---	--

fähigen berücksichtigungs- 2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichem Verkehr b) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege – auch als kombinierte Anlage - sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung 40 v.H.,	Aufwand den sich aus Abs. 2 ergebenden Anteil. Den übrigen Teil des beitragsfähigen Aufwandes tragen die Beitragspflichtigen und die Gemeinde, soweit sie Eigentümerin oder Erbbauberechtigte eines <u>berücksichtigungspflichtigen</u> Grundstücks ist. (2) Der zur Abgeltung der Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung durch die Allgemeinheit auf die Gemeinde entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand beträgt: 1. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen, sowie bei verkehrsberuhigten Wohnstraßen 25 v.H., 2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichem Verkehr a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, <u>Radwege</u>, Busbuchten und Bushaltestellen 60 v.H., b) <u>für kombinierte Rad- und Gehwege</u> 40 v.H., c) <u>für Gehwege, Randsteine und Schrammborde, sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen</u> 40 v.H.,	lenen Gesamtkosten nicht in voller, sondern nur in reduzierter Höhe nach dem Vorteilsprinzip auf Anlieger und Kommune verteilt werden sollen.
--	---	--

c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 50 v.H., 3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen b) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege – auch als kombinierte Anlage - sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung 50 v.H., c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie Einrichtungen zur Straßenentwässerung 60 v.H.,	d) für Beleuchtungseinrichtungen <u>sowie Einrichtungen zur Straßenentwässerung</u> 50 v.H., e) für Parkflächen (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen 30 v.H., f) für niveaugleiche Mischflächen 50 v.H., 3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen, a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, <u>Radwege</u>, Busbuchten und Bushaltestellen 70 v.H., b) <u>für kombinierte Rad- und Gehwege</u> 50 v.H., c) <u>für Gehwege, Randsteine und Schrammborde, sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung</u> 50 v.H. d) für Beleuchtungseinrichtungen sowie für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 60 v.H. e) für Parkflächen (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen	
--	---	--

4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG 50 v. H.,	40 v.H., 4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG a) <u>die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen</u> 25 v.H., b) <u>die dem Anliegerverkehr und dem sonstigen Verkehr dienen</u> 60 v.H., c) <u>die überwiegend dem sonstigen Verkehr dienen</u> 70 v.H., 5. bei Fußgängerzonen 30 v.H.. (3) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Gemeinde zu verwenden. <u>Alternativ nach § 6b Abs. 1 S. 2 :</u> <u>Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung des beitragsfähigen Aufwandes im Sinne von § 4 Abs. 1 Satz 1 oder Satz 2 zu verwenden.</u> (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall vor Entstehen der sachlichen Beitragspflichten durch eine ergänzende Satzung von den Anteilen nach Abs. 2 abweichen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung sprechen.	Ausbaumaßnahmen an einer Außenbereichsstraße können nach dem Beschluss des Nds. Oberverwaltungsgerichts vom 02.09.2015 (OVG Lüneburg – 9 LA 274/14) nur dann abgerechnet werden, wenn die Straße nach dem Ausmaß der Inanspruchnahme durch Anlieger und Allgemeinheit einem der Typen von Außenbereichsstraßen entspricht, für die der Anliegeranteil/Gemeindeanteil in der Straßenausbaubeitragsatzung festgelegt ist. Daher sieht der Satzungsentwurf einen differenzierten Anteil der Gemeinde an den Ausbaurkosten von Außenbereichsstraßen i. S. des § 47 Nr. 3 NStrG vor, der sich an dem Gemeindeanteil der Innerortsstraßen in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 des Entwurfs orientiert. Festzulegen ist, ob der Abzug vor oder nach dem besonderen freiwilligen Abzug nach § 6b erfolgen soll.
---	---	---

§ 5 <u>Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwands</u>	§ 5 <u>Verteilung des umlagefähigen Ausbauaufwands</u>	
(be- rücksichtigungsfähige Grundstücke) berücksich- tigungsfähiger berücksichtigungsfähigen	(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 (<u>berücksichtigungspflichtige</u> 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 §§ 6 und 7 maßgeblichen Nutzungsfaktor ergeben. (2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinn. Soweit Flächen <u>berücksichtigungspflichtiger</u> Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 6. Für die übrigen Flächen – einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsplangrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB – richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7. (3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei <u>berücksichtigungspflichtigen</u> Grundstücken, 1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und	

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; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr	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;	Der Ortsgesetzgeber kann für Grundstücke, die mit einer Teilfläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und im Übrigen in den Außenbereich übergehen, eine satzungsgemäße Tiefenbegrenzung anordnen. Mit einer solchen Regelung würde die Vermutung begründet werden, dass alle Grundstücke bis zu einer festgesetzten Tiefengrenze innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen und diese Flächen als baulich und gewerblich nutzbar gelten.
--	--	---

verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite 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 öffentlichen Einrichtung bzw. im Fall von Nr. 4 lit. b) der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;	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 öffentlichen Einrichtung und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht; (4) Bei berücksichtigungsfähigen 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	Durch die Tiefenbegrenzungsregelung wird die Vorderlandfläche, mit deren Nutzung eine qualifizierte Inanspruchnahmemöglichkeit der Verkehrsanlage verbunden ist, von der im Außenbereich liegenden Hinterlandfläche abgegrenzt. Da im Regelfall auch von der so abgegrenzten Außenbereichsfläche aus die Inanspruchnahmemöglichkeit der öffentlichen Einrichtung besteht, ist auch diese Fläche bevorteilt und bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes zu berücksichtigen. Bisher sah die Satzung vor, dass bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche maßgeblich sein sollte, die zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer zu ihr im gleichmäßigen Abstand von 50 m verlaufenden Linie liegt. Aus Rechtsgründen kann hieran jedoch nicht festgehalten werden. Die Tiefenbegrenzungslinie allein dient nämlich dazu, den Innenbereich vom Außenbereich abzugrenzen, was generell und unabhängig von der Lage des Grundstücks zu der öffentlichen Einrichtung gilt. So würde sich der Innenbereich, der durch die Umgebungsbebauung bestimmt wird, ja nicht deshalb über den Abstand zur öffentlichen Einrichtung (Tiefenbegrenzungslinie) hinaus verschieben, weil das zurückliegende Grundstück entweder keine gemeinsame Grenze mit der öffentlichen Einrichtung hat oder nur mit einem Weg mit ihr verbunden ist.
--	--	---

§ 6 <u>Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke pp.</u> berück- sichtigungsfähigen Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude 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 angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.	bzw. die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird. § 6 <u>Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke pp.</u> (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei <u>berücksichtigungspflichtigen</u> 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. <u>Sakralbauten und Biogasanlagen werden stets wie eine Bebauung mit einem Vollgeschoss behandelt.</u> 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 <u>vollendete</u> 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je <u>vollendete</u> 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 § 5 Abs. 3 bestimmten Flä-	Nach der Auffassung des OVG Lüneburg könnte das Abstellen auf angefangene Meter Bauwerkshöhe für die Umrechnung in Vollgeschosse unbillig sein. Rechtssicher ist hingegen eine Berechnung je vollendete Meter Bauwerkshöhe.
--	---	--

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 aufgerundet, 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 auf ganze Zahlen aufgerundet,	chen – 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 <u>Kern</u>-, 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, <u>wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird</u>; 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, <u>wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl bis 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird</u>; d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze <u>oder eine Tiefgaragenanlage</u> 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,	Sofern ein Bebauungsplan statt der Vollgeschosse die zulässige Gebäudehöhe oder in Industriegebieten eine Baumassezahl festsetzt, muss für diese Fälle eine „Umrechnung“ in Vollgeschosszahlen angeordnet werden, wobei das festgesetzte Nutzungsmaß üblicherweise in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten durch 3,5 und in allen anderen Gebieten durch 2,2 geteilt wird. Wird durch die Satzung eine Aufrundung auf voll Zahlen angeordnet, so sei dies nach der Einschätzung des OVG Lüneburg rechtlich bedenklich. Daher empfiehlt sich auf die „kaufmännische“ Rundung abzustellen.
--	---	---

	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 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 (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Vollgeschosse. (4) Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit	
--	---	--

1,1	1. <u>1,5</u>, 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) <u>oder Sondergebietes i.S. von § 10 BauNVO</u> 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;	Die bisherigen Artzuschläge sind sehr niedrig angesetzt. Bei einer gerichtlichen Überprüfung der Satzung wäre zu belegen, warum die Zuschläge der Gemeinde Berge so gering anzusetzen sind. Durch den Artzuschlag soll der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr der gewerblichen Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung abgebildet werden. Anerkannt in Literatur und Rechtsprechung sind die vorgeschlagenen Zuschläge.
1,2 § 7 <u>Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung</u>	§ 7 <u>Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung</u> (1) Für die Flächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die 1. aufgrund entsprechender Fest-	

	setzungen 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, <u>was auch dann gilt, wenn sich auf Teilflächen von ihnen Windkraft- oder selbstständige Photovoltaikanlagen befinden.</u> 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,	Die Nutzungsfaktoren beschäftigen sich mit der Frage, in welchem Umfang die öffentliche Einrichtung von den betroffenen Flächen aus wahrscheinlich in Anspruch genommen wird. Bei Windkraft- oder Photovoltaikanlagen ist jedoch nur eine Inanspruchnahme der Außenbereichsanlage für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu erwarten. Demnach dürfte die voraussichtliche Inanspruchnahme der Außenbereichsanlage, die durch den mit diesen Sondernutzungen verbundenen Ziel- und Quellverkehr ausgelöst wird, gegenüber dem landwirtschaftlichen Verkehr eher geringer als höher sein. Daher lässt sich unter Beachtung des ortsgesetzgeberischen Ermessens und der zulässigen Pauschalisierung im Beitragsmaßstab in der Höhe allenfalls ein Nutzungsfaktor rechtfertigen, der auch für die im § 7 Abs. 1 Nr. 2 lit. a) genannten Nutzungen gilt.
--	--	---

	c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen <u>einschließlich der auf ihnen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung betriebene Biogasanlagen</u> 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 lit. 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) <u>auf ihren 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</u>	Ergänzung von Biogasanlagen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zur Klarstellung. Biogasanlagen, die im Außenbereich gewerblich betrieben werden, lösen einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr aus mit der Folge, dass sie wie gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich zu behandeln sind. Diesem Umstand wurde mit der Satzungsänderung Rechnung getragen.
--	--	--

1,1 1,2 bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung 1,0 mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. a).	<u>ergibt, 1,5</u> 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, <u>1,5</u> mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. 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, <u>1,5</u> 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, für die Restfläche gilt lit. a). cc) <u>ohne Bebauung 1,0</u> für die Restfläche gilt lit. a).	Die bisherigen Artzuschläge sind sehr niedrig angesetzt. Bei einer gerichtlichen Überprüfung der Satzung wäre zu belegen, warum die Zuschläge der Gemeinde Berge so gering anzusetzen sind. Dabei soll durch den Artzuschlag der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr der gewerblichen Nutzung gegenüber einer Wohnung abgebildet werden. Anerkannt in Literatur und Rechtsprechung sind die vorgeschlagenen Zuschläge.
---	---	--

§ 8 <u>Aufwandsspaltung</u>	(2)Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 6 Abs. 1. § 8 <u>Aufwandsspaltung</u> Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Straßenbaubeitrag selbständig erhoben werden für 1. die Kosten des Grunderwerbs der öffentlichen Einrichtung, 2. die Kosten der Freilegung für die Durchführung der Baumaßnahme, 3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahn, 4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Radwege oder eines von ihnen, 5. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Gehwege oder eines von ihnen, 6. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung kombinierter Rad- und Gehwege oder eines von ihnen,	
--	---	--

	7. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtung, 8. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Beleuchtungseinrichtungen der öffentlichen Einrichtung, 9. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Parkflächen, 10. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung des Straßenbegleitgrüns. <u>§ 9</u> <u>Vorteilsbemessung in Sonderfällen</u> <u>Für Grundstücke, die von mehr als einer öffentlichen Einrichtung im Sinne § 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Einrichtung nur mit 60 % anzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für Grundstücke, die im Sinne von § 5 gewerblich genutzt werden und für Grundstücke im Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten. Die Ermäßigung darf nicht zu einer Mehrbelastung der übrigen Anlieger führen.</u>	Nach § 6b Abs. 2 NKAG ist eine sogenannte Eckgrundstücksvergünstigung zulässig. Ohne entsprechende Satzungsregelung kann eine solche Vergünstigung jedoch nicht gewährt werden. Möglich ist auch die Festsetzung eines anderen Anteils. Die Vergünstigung kann ebenso auch auf Grundstücke, die im Sinne von § 5 gewerblich genutzt werden und für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gewährt werden. Dies liegt im jeweiligen Ermessen der Gemeinde. Der vorgeschlagene Anteil entspricht dem Anteil in der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Berge. Ebenso orientiert sich auch der vorgeschlagene Ausschluss der nebenstehenden Grundstücke
--	---	---

§ 9 <u>Entstehung der Beitragspflicht</u>	§ 10 <u>Entstehung der Beitragspflicht</u> (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme. (2) In den Fällen einer Aufwandsspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilmaßnahme, frühestens jedoch mit dem Ausspruch der Aufwands-spaltung. (3) Bei der Abrechnung von selbständig nutzbaren Abschnitten entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme, frühestens jedoch mit dem Abschnittsbildungsbeschluss.	an der Regelung der Erschließungsbeitragssatzung. Hier wird eine Vergünstigung nur für Grundstücke gewährt, die für Wohnzwecke genutzt werden. Die Regelung des S. 3 wird aktuell im Sinne der Rechtssicherheit vom Städte- und Gemeindebund und vom Niedersächsischen Städtetag empfohlen. Ob in Anbetracht der durch die Gesetzesänderung und der damit einhergehenden Gestaltungsmöglichkeit der Ortsgesetzgeber es weiterhin satzungsrechtlich generell geregelt werden kann, dass der durch die Vergünstigungsregelung entstehende Beitragsausfall von allen übrigen Beitragspflichtigen zu tragen ist, ist unklar und die Rechtsprechung zur neuen Gesetzeslage ist abzuwarten.
--	--	---

§ 10 <u>Vorausleistungen</u>	(4) Die in Abs. 1 – 3 genannten Maßnahmen sind erst dann beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem von der Gemeinde aufgestellten Bauprogramm fertig gestellt sind und der Aufwand berechenbar ist.	
	§ 11 <u>Vorausleistungen</u> Auf die künftige Beitragsschuld können angemessene Vorausleistungen verlangt werden, sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.	
§ 11 <u>Beitragspflichtige</u>	§ 12 <u>Beitragspflichtige</u> (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.	

§ 12 <u>Beitragsbescheid</u> § 13 <u>Fälligkeit</u>	(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, bei Bestehen eines Erbbaurechts auf diesem und im Falle von Abs. 1 S. 3 Halbsatz 2 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. § 13 <u>Beitragsbescheid</u> Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt. § 14 <u>Fälligkeit</u> (1) Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. (2) <u>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.</u> (3) <u>Wird die Verrentung bewilligt, so wird der Beitrag oder die Vorausleistung in eine Schuld umgewandelt, die in bis zu 20 Jahresleistungen zu entrichten ist. Die Jahres-</u>	Zwar ist dies kein Satzungserfordernis, allerdings sollte die Gemeinde sicherstellen, dass es zu einer einheitlichen Anwendung im Gemeindegebiet kommt und eine entsprechende Bindung besteht, so dass eine Regelung nach § 6b Abs. 4 NKAG zu empfehlen ist, sofern eine Verrentung erfolgen soll. Hier kann auch eine geringere Anzahl an Jahresleistungen bestimmt werden, die Laufzeit der
---	---	---

§ 14 <u>Ablösung</u>	<u>leistung muss mindestens 600,00 € betragen. Die Höhe der Jahresleistungen und der Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit werden im Bescheid bestimmt. Der jeweilige Restbetrag wird mit 3 Prozent über dem zu Beginn des Jahres geltenden Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verzinst.</u> (4) <u>Der Beitragspflichtige bzw. Vorausleistungspflichtige kann den jeweiligen Restbetrag jederzeit ohne weitere Zinsverpflichtung tilgen. Bei Veräußerung des Grundstücks oder des Erbbarechtes wird der betrag bzw. die Vorausleistung in voller Höhe des Restbetrags fällig.</u> (5) <u>Die Befugnis, Beiträge und Vorausleistungen nach der Abgabenordnung zu stunden, bleibt hiervon unberührt.</u> § 15 <u>Ablösung</u> (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden. (2) Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die Ausbaumaßnahme i. S. von § 1 entstehende Ausbauaufwand anhand von bereits vorliegenden Unternehmerrechnungen und im Übrigen nach dem Ausschreibungsergebnis sowie den Kosten für den Ausbau von Teileinrichtungen bei vergleich-	Rentenzahlung darf jedoch 20 Jahre nicht überschreiten. Eine Verzinsung ist nicht verpflichtend; von der Regelung kann abgesehen werden. Zudem kann auch ein geringerer Prozentsatz bestimmt werden.
---------------------------------	---	--

§ 15 <u>Inkrafttreten</u> Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 16.12.1997 außer Kraft. Berge, den 18. Dezember 2008 Gemeinde Berge Brandt Bürgermeister (Siegel)	baren öffentlichen Einrichtungen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 4 bis 7 auf die Grundstücke zu verteilen, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der betreffenden öffentlichen Einrichtung besteht. (3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten. § 16 <u>Inkrafttreten</u> Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 17.12.2008 außer Kraft. Berge, den ... 2026 Gemeinde Berge Gappel Bürgermeister (Siegel)	
--	---	--