

---

**Satzung  
für die Erhebung des Erschließungsbeitrages  
in der Stadt Emden  
vom 28. März 1973**

in der Fassung vom 18. Oktober 2001

(Amtsblatt Reg.-Bez. Aurich vom 02.05.1973 S. 89)

- (Änderung v. 10.09.1974 Amtsblatt 1974 S. 144 / in Kraft seit 02.10.1974)  
(Änderung v. 11.05.1977 Amtsblatt 1977 S. 67 / in Kraft seit 01.05.1976)  
(Änderung v. 28.11.1978 Amtsblatt 1979 S. 5 / in Kraft seit 06.01.1979)  
(Änderung v. 10.04.1984 Amtsblatt 1984 S. 436 / in Kraft seit 12.05.1984)  
(Änderung v. 04.10.1984 Amtsblatt 1984 S. 1041 / in Kraft seit 01.05.1976)  
(Änderung v. 17.10.1985 Amtsblatt 1985 S. 1153 / in Kraft seit 01.05.1976)  
(Änderung v. 28.04.1988 Amtsblatt 1988 S. 569 / in Kraft seit 21.05.1988)  
(Änderung v. 15.06.1988 Amtsblatt 1988 S. 702 / in Kraft seit 02.07.1988)  
(Änderung v. 09.07.1998 Amtsblatt 1998 S. 811 / in Kraft seit 15.08.1998)  
(Änderung v. 29.09.1999 Amtsblatt 1999 S. 1008 / in Kraft seit 16.10.1999)  
(Änderung v. 18.10.2001 Amtsblatt 2002 S. 175 / in Kraft seit 01.01.2002)

**Inhaltsverzeichnis**

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§ 129 BBauG)</b></p> <p>§ 1 Erschließungsbeitrag</p> <p>§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen</p> <p><b>II. Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und Höhe der Einheitssätze (§ 130 BBauG)</b></p> <p>§ 3 Grunderwerb und Freilegung</p> <p>§ 4 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen</p> <p>§ 5 Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen</p> <p>§ 6 Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen</p> <p>§ 7 Abrechnungsgebiete</p> <p>§ 8 Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 129 (1) S. 3 BBauG)</p> | <p><b>III. Verteilung des Erschließungsaufwandes (§ 131 BBauG)</b></p> <p>§ 9 Verteilung des Erschließungsaufwandes</p> <p>§ 9a Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen</p> <p><b>IV. Kostenspaltung (§ 127 (3) BBauG)</b></p> <p>§ 10 Kostenspaltung</p> <p>V. Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen</p> <p>§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen</p> <p><b>VI. Vorausleistungen</b></p> <p>§ 12 Vorausleistungen</p> <p>§ 13 Ablösebestimmungen</p> <p><b>VII. Inkrafttreten</b></p> |
|--|--|

**§ 1  
Erschließungsbeitrag**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Emden einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) und dieser Satzung.

---

**I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§ 129 BBauG)**

**§ 2**

**Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Aufwand für
1. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 bis zu einer Breite von 16,5 m.
  2. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 bis 1,2 bis zu einer Breite von 24 m.
  3. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl über 1,2 bis zu einer Breite von 32 m.
  4. Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von 32 m.
  5. Zum Anbau bestimmte Wege und mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen in voller Breite.
  6. Zum Anbau bestimmte Plätze mit ihren Straßenanlagen bis zu den in den Ziff. 1 bis 4 genannten Breiten und, soweit sie als Wege oder Sammelstraßen gelten, bis zu den in den Ziff. 5 und 7 genannten Breiten.
  7. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34 m.
  8. Parkflächen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 - 7 genannten Erschließungsanlagen sind, jeweils bis zu 10 vom Hundert der nach § 9 Abs. 2 sich ergebenden Geschossfläche aus den erschlossenen Grundstücken.
  9. Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 - 7 genannten Erschließungsanlagen sind, jeweils bis zu 25 vom Hundert der nach § 9 Abs. 2 sich ergebenden Geschossfläche aus den erschlossenen Grundstücken.
  10. Umweltschutzanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 BBauG entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (2) In den in Abs. 1 Nr. 1 bis 7 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 aus den geltenden Geschossflächenzahlen verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig. Für die Geschossflächenzahl gelten die Regelungen des § 9 entsprechend.
- (4) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

---

## **II. Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und Höhe der Einheiten (§ 130 BBauG)**

### **§ 3**

#### **Grunderwerb und Freilegung**

Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. § 128 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauGB bleiben unberührt.

### **§ 4**

#### **Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Der beitragsfähige Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage mit Ausnahme der Regenwasserhauptleitung wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(2) Für die Regenwasserhauptleitung werden Einheitssätze festgesetzt. Der Einheitssatz beträgt 88,00 €/m Straße.

(3) Für die Berechnung des Erschließungsaufwandes gelten bezüglich der Straßenentwässerung die Einheitssätze im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht. Für Straßenentwässerungen, die länger als 5 Jahre endgültig hergestellt sind, ist der Zeitpunkt ihrer Herstellung maßgebend.

### **§ 5**

#### **Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt (Übernahmekosten nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

### **§ 6**

#### **Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB), insgesamt ermittelt werden.

### **§ 7**

#### **Abrechnungsgebiete**

Die nach § 6 zusammengefassten Erschließungsanlagen oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

---

**§ 8**  
**Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**  
**(§ 129 Abs. 1 Satz 3 BBauG)**

Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

**III. Verteilung des Erschließungsaufwandes (§ 131 BBauG)**

**§ 9**  
**Verteilung des Erschließungsaufwandes**

(1) Der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist - vorbehaltlich des Absatzes 4 - auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die Summen aus den Flächen und zulässigen Geschossflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

(2) Die zulässigen Geschossflächen im Sinne des Abs. 1 ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl festgesetzt, so ergeben sich die zulässigen Geschossflächen aus den Grundstücksflächen, vervielfacht mit der Baumassenzahl geteilt durch 3,5.

(3) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, ist als zulässige Geschossfläche die Grundstücksfläche anzusetzen.

Bei Grundstücken, für die weder eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist (Sportplätze, Dauerkleingartenanlagen, Friedhöfe) sind nur 50 % der Grundstücksfläche anzusetzen.

Für Grundstücke, für die das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht festgelegt oder ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist, ergeben sich die zulässigen Geschossflächen im Sinne des Abs. 1 aus dem Durchschnitt des Maßes der baulichen Nutzung der umliegenden Grundstücke. In den Fällen des § 33 BauGB ist die Geschossflächenzahl entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten anzusetzen.

(4) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 7) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die ermittelten Geschossflächen mit dem Artzuschlag von 2,0 zu vervielfältigen.

(5) Als Grundstücksfläche im Sinne dieses Paragraphen gilt:

1. Die Fläche der Grundstücke, die durch den Bebauungsplan erfasst wird und auf die der Bebauungsplan die bauliche und gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht,
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
  - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 50 m,

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

In den Fällen der Nrn. 1 und 2 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen. Die Nrn. 1 und 2 gelten auch für Grundstücke an aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) sowie für Grundstücke zwischen mehreren Erschließungsanlagen.

### **§ 9a**

#### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes auf Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden und die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden oder genutzt werden dürfen, sind die Flächen nach § 5 jeweils nur mit 2/3 zugrunde zu legen, wenn für die erstmalige Herstellung dieser Erschließungsanlagen eine Beitragspflicht entstanden ist oder entsteht. Dies gilt nicht für klassifizierte Straßen.
- (2) Die Ermäßigung nach Absatz 1 beschränkt sich auf den Grundstücksteil, der der durchschnittlichen Größe der Grundstücke des Abrechnungsgebietes entspricht, die nicht durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden.
- (3) Durch die Berechnung nach den Absätzen 1 und 2 darf die Belastung der Grundstücke, die nur von einer Erschließungsanlage erschlossen werden, nicht das 1 ½ fache des Betrages überschreiten, der auf sie bei einer vollen Belastung der an mehreren Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücke entfallen würde. Die das 1 ½ fache übersteigenden Beträge sind auf die an mehreren Erschließungsanlagen gelegenen Grundstücke im Verhältnis der auf sie entfallenden ermäßigten Beträge zu verteilen.
- (4) Falls mehrere Anlagen ein Grundstück erschließen und diese zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst werden, entfällt eine Ermäßigung für diese Anlagen.

#### **IV. Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BBauG)**

### **§ 10**

#### **Kostenspaltung**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für  
den Erwerb der Erschließungsflächen,  
die Freilegung der Erschließungsflächen,  
die Herstellung der Straße oder Straßenanlage,  
eines Platzes ohne Gehwegbefestigung, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen, auch in Teilbreiten,  
die Gehwegbefestigung,  
die Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlagen,  
die Einrichtungen für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,  
die Parkflächen,

---

die Grünanlagen,  
selbständig erhoben werden.

(2) Wird eine Erschließungsanlage in Teilbreiten hergestellt, so verhält sich der zu erhebende Teil des Erschließungsbeitrages zum Gesamtbetrag wie die Teilbreite zur beitragsfähigen Breite der Erschließungsanlage (§ 2 Abs. 1).

## **V. Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

### **§ 11**

#### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen sowie Sammelstraßen, Parkflächen und Gehwege sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt stehen,
- b) sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind,
- c) die Fahrbahnen, die Radwege, die Parkflächen und die Gehwege auf einem den Verkehrserfordernissen entsprechenden Unterbau mit einer Teermakadamdecke, einer Asphaltdecke, einer Teerbetondecke, einer Asphaltbetondecke, einer Betondecke, einer Kleinpflasterdecke, einer Großpflasterdecke, einer Klinkerpflasterdecke oder einem Plattenbelag versehen sind,
- d) die Fahrbahnen und die Parkflächen gegen die Gehwege oder die Radwege mit Bordstein oder anderen sichtbaren Vorkehrungen abgegrenzt sind,
- e) sie beleuchtet sind,
- f) sie mit Entwässerungseinrichtungen versehen sind,
- g) sie mindestens an eine dem öffentlichen Verkehr dienende Straße angeschlossen sind.

Straßen, Sammelstraßen und Plätze sind auch dann endgültig hergestellt, wenn die im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen nach Buchstabe c) ohne gesonderte Gehwege, Radwege oder Parkflächen befestigt sind (sogenannte Wohnstraßen). Die Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen von der Stadt erworben und gärtnerisch gestaltet sind. Die Umweltschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen von der Stadt erworben und die Anlage bepflanzt oder als Schutzwand aufgestellt ist.

## **VI. Vorausleistung**

### **§ 12**

#### **Vorausleistung**

Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3, 1. Halbsatz BauGB werden in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages erhoben.

**§ 13**  
**Ablösebestimmungen**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann gem. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB im ganzen vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht abgelöst werden.
- (2) Die Höhe des Ablösebetrages bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Eine Verteilung ist entsprechend der vorstehenden Satzungsregelungen vorzunehmen.
- (3) Der Verwaltungsausschuss entscheidet, ob von der Möglichkeit der Ablösung Gebrauch gemacht wird.

**VII. Inkrafttreten**

Die Satzung tritt nach dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.