

**Satzung der
Stadt Bad Segeberg
über die Erhebung von
Erschließungsbeiträgen**

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Abrechnungsgebiet
- § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 7 Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)
- § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 9 Immissionsschutzanlagen
- § 10 Vorausleistungen
- § 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 12 Härte- und Billigkeitsmaßnahmen
- § 13 Datenverarbeitung
- § 14 Inkrafttreten

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 2011 S. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2003 S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2010 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2010 S. 789) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung am 15.11.2011 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von in

- | | |
|--|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten | 7,0 m |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten | 10,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 8,5 m |
| 3. reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten | |
| a.) mit einer zulässigen Bebauung mit ein und zwei Vollgeschossen bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m
10,5 m |
| b.) mit einer zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

-
- | | |
|---|--------|
| c.) mit einer zulässigen Bebauung mit vier und fünf Vollgeschossen | 20,0 m |
| d.) mit einer zulässigen Bebauung mit sechs und mehr Vollgeschossen | 23,0 m |
| 4. Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten | 27,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 23,0 m |

Erschließt die Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite; für die Anzahl der Vollgeschosse gelten die Regelungen des § 6 Abs. 5 und 6 entsprechend.

II.

1. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, z.B. Fußwege, Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) 5,0 m
2. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 27,0 m

III. für Parkflächen,

1. die Bestandteile der Verkehrsanlagen i.S. von Ziff. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m;
2. soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;

IV. für Grünanlagen,

1. die Bestandteile der Verkehrsanlagen i.S. von Ziff. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
2. soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I. und II genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;

- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer bzw. Wendekreis, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers bzw. Wendekreises auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

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

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach der Grundstücksfläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken im Bereiches eines Bebauungsplanes oder in einem Gebiet, für das die Stadt beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, die Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt, wird
 1. bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, höchstens die Fläche von der Grundstücksgrenze bis zu einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie berücksichtigt.
Dabei wird die Tiefe bei Grundstücken, die mit der Erschließungsanlage nur durch eine Zuwegung verbunden sind, vom Ende der Zuwegung gemessen.
 2. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, wird höchstens die Fläche zwischen der nächsten zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie berücksichtigt.

Ist auf Grundstücken eine Hinterbebauung (zweite Baureihe) zulässig, wird die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 100 m berücksichtigt.

Bei einer über die Tiefenbegrenzung hinausreichenden baulichen, gewerblichen, industriellen oder vergleichbaren Nutzung der Grundstücke ist zusätzlich die Grundstücksfläche bis zu einer Linie entlang dem Ende der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

-
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche nach Abs. 2 oder Abs. 3 vervielfacht mit
- a.) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b.) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c.) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d.) 1,5 zuzüglich einer Erhöhung des Vervielfältigers um 0,1 für jedes weitere Vollgeschoss über einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - e.) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen),
 - f.) 0,3 bei Grundstücken, die weder baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können,
 - g.) 0,05 bei allen Grundstücken, die unter den Buchstaben a. bis f. nicht erfasst sind.
- (5) Für Grundstücke, die von einem Bebauungsplan erfasst sind, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a.) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse;
 - b.) sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf vollen Zahlen auf- oder abgerundet werden;
 - c.) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
-

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dieses gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

Sind in einem Bebauungsplan über die bauliche Nutzung eines Grundstücks mehrere Festsetzungen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Baumassenzahl) enthalten, so ist die Geschosszahl vor der Gebäudehöhe und diese sind vor der Baumassenzahl maßgebend.

- (6) Für Grundstücke, die von einem Bebauungsplan nicht erfasst sind oder für Grundstücke, die für ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a.) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - b.) bei bebauten Grundstücken, deren Gebäude ausschließlich Geschosshöhen aufweisen, die die nach landesrechtlichen Vorschriften geltende Mindesthöhe nicht erreichen, die Zahl von einem Vollgeschoss.
 - c.) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - d.) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder industriell genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - e.) Bei Grundstücken, auf denen nur Campingplätze, Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

(7) Für folgende Grundstücke werden die nach Abs. 2 bis 6 ermittelten Flächen um 40 v. H. erhöht:

a.) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung oder Kongresse;

b.) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;

(8) Bei Grundstücken außerhalb der unter Abs. 7 Buchstabe a) und b) bezeichneten Gebiete, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, werden die nach Abs. 2 bis 6 ermittelten Flächen um 20 v. H. erhöht.

Ob ein Grundstück, das sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen Zwecken dient, überwiegend im Sinne des Abs. 8 genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die Nutzung der Geschossflächen zueinander steht.

Hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sich die Nutzung überwiegend auf die Grundstücksfläche (z. B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u. ä.), so ist für die Beurteilung der überwiegenden Nutzung anstelle der Geschossfläche von den Grundstücksflächen auszugehen.

§ 7

Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

(1) Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

-
4. die Radwege,
 5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
 6. die Parkflächen,
 7. die Grünanlagen,
 8. die Beleuchtungsanlagen,
 9. die Entwässerungsanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadt im Einzelfall.

- (2) Absatz 1 kann auch dann angewendet werden, wenn Straßen und Wege entsprechend § 130 Abs. 2 Baugesetzbuch durch Beschluss zu einer Einheit zusammengefasst oder in Abschnitten oder Teilabschnitten hergestellt werden.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:
 - a.) Fahrbahn mit Unterbau und Decke; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b.) beiderseitige Gehwege mit Abgrenzung gegen die Fahrbahn und fester Decke; die Decke kann aus Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c.) Entwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die Kanalisation;

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

d.) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen.

(2) Die übrigen Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und

a.) Plätze entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;

b.) Wege entsprechend Abs. 1 Buchst. b), c) und d) ausgebaut sind;

c.) selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. III 2 dieser Satzung) entsprechend Abs. 1 Buchst. a), c) und d) ausgebaut sind;

d.) selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. IV 2 dieser Satzung) gärtnerisch gestaltet sind;

(3) Die Stadt kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 und 2 festlegen.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

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

§ 10

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor der Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12

Härte- und Billigkeitsmaßnahmen

- (1) Der Bürgermeister kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dieses zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der Auszahlung der Finanzierungsmittel angepasst, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.
- (2) Wird eine Verrentung zugelassen, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit dem nach § 135 Abs. 3 BauGB höchstzulässigen Prozentsatz jährlich zu verzinsen.
- (3) Werden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so kann der Beitrag so lange gestundet werden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes genutzt werden muss.
- (4) Im Einzelfall kann auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dieses im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

Satzung der Stadt Bad Segeberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Stand: November 2011

§ 13

Datenverarbeitung

- (1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten, die aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 bis 28 BauGB und § 3 WoBauErlG der Stadt bekannt geworden sind, sowie aus dem Grundbuchamt, den Unterlagen der unteren Bauaufsichtsbehörde und des Katasteramtes, durch die Stadt zulässig. Die Stadt darf sich diese Daten übermitteln lassen und zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten oder verarbeiten lassen.
- (2) Die Stadt ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Beitragspflichtigen und von den nach dem Absatz 1 anfallenden Daten ein Verzeichnis der Beitragspflichtigen mit den für die Beitragserhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Beitragserhebung und Führung eines Beitragskatasters nach dieser Satzung zu verwenden und weiterzuverarbeiten.
- (3) Die Stadt Bad Segeberg ist befugt, Datenträger zu verwenden.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2011 in Kraft.

Bad Segeberg, den 25.11.2011

Gez. Dieter Schönfeld

Bürgermeister