

Satzung der Stadt Bargteheide
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist", und des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2023 (GVOBl. S. 308), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.09.2023 folgende Satzung erlassen:

§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (§§ 127 ff) und nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze bis zu einer Breite von in

a) Kleinsiedlungsgebieten	14m
bei einseitiger Bebauung	11m
b) Wohn-, Dorf-, Mischgebieten	18m
bei einseitiger Bebauung	12,5m
c) Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten	27m
bei einseitiger Bebauung	23m

2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,

3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,

4. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§5) liegenden Grundstücksflächen;

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um acht Meter; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

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

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von diesem Abschnitt oder diesen Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§5)

nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt, dass die Grundstücksflächen wie folgt angesetzt werden:

- 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) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
- f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können
(z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).

(2) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Fehlt eine solche Festsetzung, so ist bei bebauten und / oder unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der gemäß § 34 BauGB höchstzulässigen Vollgeschosse maßgebend.

(3) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- a) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- b) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
- c) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

(4) Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden und auch nicht in dieser Weise genutzt werden dürfen, wird die Grundstücksfläche nur mit 0,5 angesetzt. Dieses gilt auch bei Grundstücken für den Gemeinbedarf, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaubar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder).

(5) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten (§ 11 BauNVO) sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Schulgebäuden) genutzte Grundstücke in anderen Gebieten, werden die nach Abs. 1 ermittelten Flächen um 0,75 erhöht.

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i.S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,

a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,

b) wenn das Grundstück mit einem Artzuschlag gem. § 6 Abs. 5 belegt ist.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbstständige Parkflächen,
7. unselbstständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen und
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahmen abgeschlossen sind.

Mischflächen im Sinne von Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nrn. 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen oder die Stadt eine Dienstbarkeit an den erforderlichen Flächen erlangt hat

b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

b) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 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 Bargteheide zulässig. Die Stadt Bargteheide darf sich diese Daten übermitteln lassen und zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten oder verarbeiten lassen.

(2) Die Stadt Bargteheide 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 Bargteheide ist befugt, Datenträger zu verwenden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung vom 27. Dezember 2002 tritt mit dem Tag des Inkrafttretens dieser Satzung außer Kraft.

Bargteheide, den 14.12.2023


Gabriele Hettwer
Bürgermeisterin

