

Satzung

der Stadt Neumünster über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

(Erschließungsbeitragsatzung)

vom

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 93) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung erlassen:

§ 1 Allgemeines

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Neumünster Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von
 - a) Kleinsiedlungsgebieten, reinen oder allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
 - bei Erschließungsanlagen, die ganz oder teilweise beidseitig anbaubar sind - bis zu einer Breite von 14 m,
 - die nur einseitig anbaubar sind - bis zu einer Breite von 10 m,
 - b) sonstigen Baugebieten (Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiete) bis zu einer Breite von 25 m,
2. öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Erschließungsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite,
3. Fußgängerzonen und verkehrsberuhigte Bereiche in voller Breite,
4. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 - 3 genannten Erschließungsanlagen sind,
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch als selbständige Erschließungsanlagen.

(2) Die in Absatz 1 genannten Breiten umfassen Fahrbahnen, Rad- und Gehwege - auch kombiniert -, Rand-, Grün-, Trenn- und Parkstreifen.

(3) Der Aufwand für die Herstellung der Straßenentwässerung und der Beleuchtung der Erschließungsanlagen bleibt auch außerhalb der in Absatz 1 genannten Breiten beitragsfähig.

§ 3 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage, für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden, ermittelt werden. Über die Abschnittsbildung einer Erschließungsanlage oder die Bildung einer Erschließungseinheit entscheidet der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

§ 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen (Abs. 2) verteilt; dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art (Abs. 3 - 5) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
 1. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die tatsächliche Größe; öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind zu berücksichtigen,
 2. Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Größe mit folgender Ausnahme:

Grundstücke mit vorhandener oder zulässiger Wohnbebauung sind mit ihrer Fläche nur bis zu einer Tiefe von 50 m anzusetzen (Tiefenbegrenzung). Maßgebend ist die in diesem Abstand zur Erschließungsanlage verlaufende Parallele bzw. Linie. Bei Grundstücken, die nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung an die Erschließungsanlage angrenzen, erhöht sich der Abstand um die dichteste Entfernung des Grundstückes zur Erschließungsanlage, wobei die Zuwegung unberücksichtigt bleibt. Bei Grundstücken, die über diese Begrenzung hinaus baulich, industriell, gewerblich oder vergleichbar genutzt werden, ist die Fläche bis zum Ende der Nutzung zugrunde zu legen (voll anzusetzen); Satz 3 gilt für die Abgrenzung sinngemäß; als bauliche Nutzung in diesem Sinne gelten nicht untergeordnete Baulichkeiten wie Gartenhäuser, Ställe für Geflügelhaltung für den Eigenverbrauch, wohl aber Garagen.
 3. bei Eckgrundstücken mit vorhandener oder zulässiger Wohnbebauung, die von mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden, der prozentuale Flächenanteil, der sich aus dem Verhältnis der Frontlänge an der jeweils abzurechnenden Erschließungsanlage zur gesamten Frontlänge des Grundstückes ergibt,
 4. bei Grundstücken mit vorhandener oder zulässiger Wohnbebauung, die zwischen zwei vorhandenen Erschließungsanlagen liegen und von ihnen erschlossen werden, für jede Anlage die halbe Grundstücksgröße.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 2) mit einem Faktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:
 1. bei einer Bebaubarkeit

mit einem Vollgeschoß	1,0
mit zwei Vollgeschossen	1,25
mit drei Vollgeschossen	1,5
mit vier und fünf Vollgeschossen	1,75
mit sechs und mehr Vollgeschossen	2,0
 2. bei Grundstücken,
 - die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafo, Gasregler, Pumpstation und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können,
 - auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind,
 - auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können,wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Geschosse, mindestens aber ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.
 3. Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse; ist nur die Gebäudehöhe, Traufhöhe oder Firsthöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Gebäudehöhe, Traufhöhe oder Firsthöhe geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen in üblicher Weise auf- oder abgerundet werden; sind mehrere der vorgenannten Festsetzungen getroffen, ist folgende Rangfolge maßgebend: Geschosszahl, Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe,

- b) Ist eine größere als die festgesetzte oder ermittelte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen.
4. Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäude-, Trauf- oder Firsthöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen in üblicher Weise auf- oder abgerundet werden,
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse
- (4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden bei Grundstücken in Bereichen, die als Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder sonstige Sondergebiete (§ 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO -) festgesetzt sind oder einem dieser Gebiete im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB entsprechen, sowie bei Grundstücken in anderen Gebieten, die überwiegend gewerblich, industriell oder überwiegend zu Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- oder sonstigen Gemeinbedarfszwecken genutzt werden, die nach Abs. 3 errechneten Flächen um 30 v. H. erhöht.
- (5) Bei nachfolgenden Nutzungen ist anstelle der nach den Absätzen 2 – 4 zu errechnenden Fläche die (bebaute und unbebaute) Grundstücksfläche, multipliziert mit den folgenden Faktoren, anzusetzen:
- | | |
|-----------------------------|-----|
| Sportplätze | 0,3 |
| Friedhöfe und Gedenkstätten | 0,2 |
| Kleingärten | 0,2 |

§ 6 Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
- Grunderwerb,
 - Freilegung,
 - Fahrbahn,
 - Parkstreifen,
 - Grünstreifen,
 - Gehwege - auch einseitig -,
 - Radwege - auch einseitig -,
 - kombinierte Geh- und Radwege - auch einseitig -,
 - Straßenentwässerung,
 - Beleuchtungseinrichtungen
- unabhängig von einer bestimmten Reihenfolge selbständig erhoben werden.
- (2) Über die selbständige Abrechnung von Teileinrichtungen im Wege der Kostenspaltung entscheidet im Einzelfall der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
1. der Grunderwerb abgeschlossen ist,
 2. die erforderlichen Flächen freigelegt sind,
 3. die Fahrbahnen, Gehwege, Radwege - auch als kombinierte Geh- und Radwege - und Parkstreifen sowie die erforderlichen Flächen für Fußgängerzonen oder verkehrsberuhigte Bereiche mit einem entsprechenden Unterbau und einer Pflasterung, einem Plattenbelag, einer Asphalt-, Beton- oder ähnlichen Decke versehen sind,
 4. die Fahrbahnen und Parkstreifen gegen die Rad- oder Gehwege abgegrenzt sind,
 5. sie mit einer Straßenentwässerung versehen sind,
 6. sie über eine Straßenbeleuchtung verfügen.

- (2) Grünstreifen sind endgültig hergestellt, wenn die Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind endgültig hergestellt, wenn der Bau der erforderlichen Schutzvorkehrungen abgeschlossen ist.

§ 8 Vorausleistungen und Ablösung

- (1) Auf den Erschließungsbeitrag können Vorausleistungen erhoben werden.
- (2) Im Einzelfall kann der Erschließungsbeitrag im ganzen vor Entstehen der sachlichen Beitrags-pflicht durch Abschluß eines Ablösungsvertrages abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Beitrages.
Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Über die Erhebung von Vorausleistungen oder die Festsetzung von Ablösungsbeträgen entscheidet der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

§ 9 Fälligkeit

Der Erschließungsbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 10 Stundung, Ratenzahlung, Verrentung und Erlass

- (1) Zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall kann nach der jeweils geltenden Dienstanweisung über Stundung, Verrentung, Niederschlagung und Erlass von Geldansprüchen der Stadt Neumünster Stundung, Ratenzahlung oder Verrentung bewilligt oder von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise abgesehen werden.
- (2) Bei Stundung, Ratenzahlung und Verrentung ist die Beitragsforderung nach der vorgenannten Dienstanweisung zu verzinsen.

§ 11 Datenverarbeitung

Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 2 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) in der Fassung vom 09.02.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 169), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 93), aus Datenbeständen, die der Stadt Neumünster aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach den §§ 24 bis 28 BauGB bekanntgeworden sind und aus den beim Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, aus den geführten Personenkonten sowie Meldedaten und bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten zulässig. Die Stadt Neumünster darf sich diese Daten von den genannten Ämtern und Behörden übermitteln lassen und nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend am 01.01.2007 in Kraft.

Zugleich tritt die Satzung der Stadt Neumünster über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 07.11.1997, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 23.05.2006 außer Kraft.

Neumünster, den

Dr. Tauras
Oberbürgermeister