Gemeinde

Zusammenfassung der

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Seukendorf erhebt Erschließungsbeiträge. Damit bezahlt sie einen Teil der Kosten für Erschließungsanlagen, soweit die Kosten nicht anderweitig gedeckt sind. Dazu gehören die Anlagen, die Grundstücke erschließen, zum Beispiel bestimmte Straßen und Wege.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Satzung legt fest, für welche Anlagen Kosten berechnet werden dürfen und bis zu welchen Breiten diese Kosten berücksichtigt werden können.
Dazu gehören:

- öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die an Grundstücke angebaut werden können;
- öffentliche Fußwege und Wohnwege, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können; diese Wege können bis zu 5 Meter Breite berücksichtigt werden;
- notwendige Sammelstraßen in Baugebieten, bis zu 27 Meter Breite;
- Parkflächen, wenn sie Teil einer Straße oder Sammelstraße sind oder für die Erschließung eines Baugebietes gebraucht werden;
- Grünanlagen, außer Kinderspielplätzen, wenn sie Teil einer Verkehrsanlage sind oder für die Erschließung gebraucht werden;
- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Für Straßen gelten unterschiedliche Höchstbreiten. Sie hängen davon ab, welche Art von Baugebiet vorliegt, wie stark dort gebaut werden darf und ob Grundstücke nur auf einer Straßenseite bebaut werden können. Die Satzung nennt dafür genaue Werte. Je nach Gebiet liegen die Höchstbreiten für Straßen, Wege und Plätze zwischen 7 und 27 Metern.
Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten gehören insbesondere:

- Kauf von Grundstücksflächen und Freimachen dieser Flächen;
- erstmaliger Bau der Straße mit Unterbau und Oberfläche;
- Rinnen und Randsteine; Gehwege, Radwege und kombinierte Geh- und Radwege;
- Mischflächen, Beleuchtung und Entwässerung;
- Anschluss an andere Erschließungsanlagen;
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Übernahme von Anlagen durch die Gemeinde sowie Böschungen, Schutzmauern und Stützmauern.

Auch der Wert von Grundstücken, die die Gemeinde bereitstellt, sowie bestimmte Arbeits- und Dienstleistungen für die technische Herstellung können zu den Kosten gehören. Unter bestimmten Voraussetzungen zählen auch Mehrkosten an Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen und Kosten für einen Wendehammer am Ende einer Sackgasse dazu.

Wenn unterschiedliche Höchstbreiten oder Ausführungsarten gelten, kann die größere Höchstbreite beziehungsweise die höherwertige Ausführung maßgeblich sein.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Die Gemeinde berechnet die berücksichtigungsfähigen Kosten nach den tatsächlichen Kosten. Normalerweise werden die Kosten für jede Erschließungsanlage einzeln ermittelt. Die Gemeinde kann aber auch nur einen Abschnitt abrechnen oder mehrere Anlagen zusammenfassen, wenn sie für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden.
Bestimmte Kosten, zum Beispiel für Fußwege, Wohnwege, Sammelstraßen, bestimmte Parkflächen, Grünanlagen oder Schutzanlagen, können den Straßen zugerechnet werden, zu denen sie gehören. Wenn die Abrechnungsgebiete unterschiedlich sind, werden diese Anlagen selbstständig abgerechnet.

§ 4 Abrechnungsgebiet

Zum Abrechnungsgebiet gehören die Grundstücke, die durch die jeweilige Erschließungsanlage erschlossen werden. Wird nur ein Straßenabschnitt oder eine Gruppe von Anlagen gemeinsam abgerechnet, gehören die dadurch erschlossenen Grundstücke zum Abrechnungsgebiet.

§ 5 Gemeindeanteil

Die Gemeinde Seukendorf übernimmt 10 Prozent der berücksichtigungsfähigen Erschließungskosten. Der übrige Anteil wird nach den Regeln der Satzung auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Zuerst werden die 10 Prozent Gemeindeanteil abgezogen. Die verbleibenden Kosten werden auf die Grundstücke im Abrechnungsgebiet verteilt.

Wenn die Grundstücke gleich genutzt werden dürfen, erfolgt die Verteilung nach der Grundstücksfläche.

Wenn unterschiedlich gebaut oder genutzt werden darf, wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor multipliziert. Bei eingeschossiger Bebauung oder bestimmten gewerblich beziehungsweise sonstig nutzbaren Grundstücken beträgt der Faktor 1,0. Für jedes weitere zulässige Vollgeschoss kommt grundsätzlich ein Faktor von 0,3 hinzu.

Welche Fläche zählt, hängt von der Lage des Grundstücks ab. Häufig ist es die Fläche, die im Grundbuch eingetragen ist. Liegt ein Grundstück teilweise im beplanten Innenbereich und

teilweise im Außenbereich, können besondere Flächenregeln gelten. In bestimmten Fällen zählt nur die Fläche im Innenbereich oder im Bebauungsplan.

Grundstücke ohne oder mit nur untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit, zum Beispiel Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze und Dauerkleingärten, werden grundsätzlich nur mit der Hälfte ihrer Fläche berücksichtigt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich in erster Linie aus dem Bebauungsplan. Wenn dort keine passende Angabe steht, gelten die Regeln der Satzung. In manchen Fällen werden

vorhandene Geschosse oder die Geschosszahl in der näheren Umgebung berücksichtigt. Die Satzung enthält auch Regeln für besondere Gebäude, Kirchen, Türme, Garagen und Stellplätze.

Wenn in einem Abrechnungsgebiet sowohl gewerbliche als auch andere Grundstücke erschlossen werden, kann für bestimmte gewerblich genutzte Grundstücke ein erhöhter Nutzungsfaktor gelten. Die Satzung beschreibt, welche Grundstücke darunterfallen.

§ 7 Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Wird ein Grundstück von mehr als einer beitragsfähigen Straße erschlossen, wird bei der Abrechnung jeder dieser Straßen grundsätzlich nur die Hälfte der Grundstücksfläche angesetzt. Das gilt nicht in bestimmten Fällen, zum Beispiel wenn nur für eine Straße ein Beitrag erhoben wird und für die anderen Straßen keine Beiträge für deren erstmalige Herstellung erhoben wurden oder werden. Weitere Ausnahmen gelten für Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete sowie für bestimmte gewerblich genutzte Grundstücke.

§ 8 Kostenspaltung

Die Gemeinde kann bestimmte Teile der Erschließung getrennt abrechnen. Dazu gehören zum Beispiel der Grundstückserwerb, das Freimachen der Fläche, die Fahrbahn, Rad- und Gehwege, Parkplätze, Sammelstraßen, Grünanlagen, Beleuchtung und Entwässerung.

Ein Teilbetrag darf erhoben werden, wenn die betreffende Maßnahme abgeschlossen ist. Die Gemeinde stellt fest, wann dieser Zeitpunkt erreicht ist. Die Teile können in unterschiedlicher Reihenfolge abgerechnet werden.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Satzung legt fest, wann eine Erschließungsanlage als endgültig hergestellt gilt.

Straßen, Sammelstraßen und Parkflächen müssen eine geeignete befestigte Oberfläche mit technisch notwendigem Unterbau haben. Außerdem müssen Straßenentwässerung und Beleuchtung vorhanden sein. Die Anlage muss an eine öffentliche Straße angeschlossen sein.

Geh- und Radwege brauchen eine Befestigung, zum Beispiel mit Platten, Pflaster oder Asphalt. Sie müssen grundsätzlich von der Fahrbahn und voneinander abgegrenzt sein. Bei gemeinsamen Geh- und Radwegen gelten Ausnahmen für diese Abgrenzung.

Grünanlagen müssen gärtnerisch gestaltet sein. Ausgleichsflächen müssen so hergestellt sein, wie es für die Ausgleichsmaßnahme festgelegt wurde.

Zur endgültigen Herstellung gehören auch notwendige Maßnahmen, damit die Gemeinde Eigentum oder ein entsprechendes Nutzungsrecht an den benötigten Flächen erhält.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Anlagen, die Baugebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen, werden nach einer zusätzlichen Satzung im jeweiligen Einzelfall geregelt. Diese zusätzliche Satzung legt fest, welche Anlagen dazugehören, wie groß sie sind, wie die Kosten verteilt werden und wann sie als hergestellt gelten.

§ 11 Entstehen der Beitragspflicht

Die Pflicht, den Erschließungsbeitrag zu zahlen, entsteht grundsätzlich, wenn die Erschließungsanlage endgültig hergestellt ist.

Bei getrennten Teilbeträgen entsteht die Pflicht, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist. In einem besonderen gesetzlich geregelten Fall entsteht die Pflicht, wenn die Gemeinde Seukendorf die Anlage übernimmt.

§ 12 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen eine Vorauszahlung verlangen. Diese darf höchstens so hoch sein wie der voraussichtlich anfallende Erschließungsbeitrag.

§ 13 Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist grundsätzlich die Person, die Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist, wenn der Beitragsbescheid bekannt gegeben wird.
Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, muss grundsätzlich die erbbauberechtigte Person zahlen. Gibt es mehrere Beitragspflichtige, haften sie gemeinsam für den Beitrag. Bei Wohnungs- und Teileigentum zahlt jede Eigentümerin und jeder Eigentümer entsprechend dem eigenen Miteigentumsanteil.

§ 14 Fälligkeit

Der Erschließungsbeitrag muss einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids bezahlt werden. Eine Vorausleistung muss einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids bezahlt werden.

§ 15 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Beitrag kann vollständig im Voraus abgelöst werden, bevor die eigentliche Beitragspflicht entsteht. Die Gemeinde muss einer solchen Ablösung aber nicht zustimmen. Die Höhe richtet sich nach dem Beitrag, der voraussichtlich entstehen wird.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.11.2026 in Kraft, gleichzeitig tritt die Satzung vom 14.08.2018 außer Kraft.

Seukendorf, den 10.09.2026

Gemeinde Seukendorf

Sebastian Rocholl
1. Bürgermeister

Die ausführliche rechtskräftige Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Seukendorf finden Sie auf unserer Homepage oder über den QR-Code.

Diese Zusammenfassung wurde mit Hilfe von KI generiert.