

SATZUNG

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Schmilau

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6, 2023) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 170) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmilau vom 25.05.2023 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
 2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten dienen, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,
 3. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege, Radwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
 4. die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 m,

5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m (unselbständige Parkflächen),
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nummern 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 10 m (unselbständige Grünanlagen),
 - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Absatz 1 unterschiedliche Gebiete erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Absatz 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
 - (3) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so dürfen sich die in Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 angegebenen Maße auf höchstens 32 m vergrößern, mindestens aber um 10 m.
 - (4) Die in Absatz 1 Nummern 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Erhält die Gemeinde zur Finanzierung des Erschließungsaufwandes Zuweisungen aus öffentlichen Kassen, die den sich aus Satz 1 ergebenden Betrag überschreiten, so erhöht sich der Gemeindeanteil nach Absatz 1 um den überschreitenden Betrag.

§ 5 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Flächen zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
 - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Satz 2 Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Absatz 2 oder 3) vervielfacht mit
 - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen
 - e) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Friedhöfe, Sportanlagen).
 - f) 0,7 bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind.
- (5) 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.
 - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle 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. Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die 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 Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren um 25 v.H. erhöht,
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes 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) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 - c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
 - d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Absatz 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Mischflächen,
9. die Entwässerungsanlagen,
10. die Beleuchtungsanlagen,
11. die Immissionsschutzanlagen

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

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

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
 - 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, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 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 abweichend geregelt.

§ 10 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.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Datenverarbeitung

- (1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender Daten gemäß § 10 Absatz 4 in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Nr. 1 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) in der Fassung vom 02.05.2018 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 162 ff.), aus Datenbeständen, die dem Amt für die Gemeinden aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach §§ 24 bis 28 Baugesetzbuch (BauGB) und § 3 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften - WoBauErlG - bekanntgeworden sind und aus dem beim Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, aus den in der Amtsverwaltung geführten Personenkonten sowie Meldedateien und den bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten zulässig:
- Grundstückseigentümer, künftige Grundstückseigentümer, Grundbuchbezeichnung, Eigentumsverhältnisse, Anschriften von derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümern, Ermittlung der Geschosshöhe und der Grundstücksfläche, Grundstücksbezeichnung.
- (2) Soweit zur Veranlagung zu Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere in den genannten Datenquellen vorhandene personenbezogene und grundstücksbezogene Daten erhoben werden.
- (3) Das Amt ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Beitragspflichtigen und von nach den Absätzen 1 und 2 anfallenden Daten ein Verzeichnis der Beitragspflichtigen mit den für die Beitragserhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiterzuverarbeiten.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schmilau, den 25. Mai 2023 (L.S.)
gez. Volker Greve
Bürgermeister