ENTWURF

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Güster vom _____ 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 Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und der folgenden Bestimmungen.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebenen Erschließungsanlagen:

1. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

a) in Gebieten, in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist

- mit bis zu 2 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
- mit bis zu 4 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
- mit mehr als 4 Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit,

b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;

2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als

- a) Wohnwege bis zu einer Breite von 5 m
- b) Fußwege bis zu einer Breite von 4 m
- c) Radwege bis zu einer Breite von 4 m
- d) gemeinsame Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 5 m;

3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18 m;

4. Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die

- a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1 oder 3 sind

(unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

- b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 20 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke;

5. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die

- a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) die nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen), bis zu einer Fläche von 20 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.

(2) Die Höchstbreiten gemäß Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind durchschnittlich einzuhalten. Näheres regelt das Bauprogramm.

(3) Die in Abs. 1 Nr. 1 festgelegten Höchstbreiten gelten nicht für Wendeanlagen.

(4) Wenn sich aus Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Höchstbreiten ergeben, ist für die gesamte Erschließungsanlage der größte Wert maßgeblich.

§ 3

Ermittlung des Erschließungsaufwands

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

Der Aufwand für die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen bezieht sich auch auf die für die Erschließungsanlage notwendigen Einrichtungen bis zur Vorflut.

§ 4

Gemeindeanteil

(1) Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

(2) Erhält die Gemeinde zur Finanzierung des Erschließungsaufwands Zuweisungen aus öffentlichen Kassen, die den sich aus Satz 1 ergebenden Betrag überschreiten, so erhöht sich der Gemeindeanteil nach Abs. 1 um den überschreitenden Betrag.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der um den Gemeindeanteil gemäß § 4 gekürzte und anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlegungsfähiger Erschließungsaufwand) wird

nach Maßgabe der folgenden Vorschriften auf die Grundstücke verteilt, die durch die einzelne Erschließungsanlage, den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder durch eine der die Erschließungseinheit bildenden zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossen werden (Abrechnungsgebiet).

- (2) Bei gleicher Art und gleichem Maß der zulässigen Grundstücksnutzung im Abrechnungsgebiet ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen zu verteilen.
- (3) Bei unterschiedlicher zulässiger Grundstücksnutzung im Abrechnungsgebiet ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verhältnis zu verteilen, in dem die mit der jeweiligen Geschößwertzahl vervielfachten Grundstücksflächen zueinander stehen. Die Geschößwertzahl beträgt

1. für gewerblich nutzbare bzw. genutzte Grundstücke ohne oder mit untergeordneter baulicher Nutzbarkeit sowie für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, **1,0**;
2. für ausschließlich als Sportplatz-, Freibad-, Friedhofs- oder Dauerkleingartengelände nutzbare bzw. genutzte Grundstücke **0,7**;
3. für bebaubare Grundstücke

a) mit einem Vollgeschoß	1,25
b) mit zwei Vollgeschossen	1,50
c) mit drei Vollgeschossen	1,75
d) mit vier Vollgeschossen	1,95
e) mit fünf Vollgeschossen	2,10
f) mit sechs und mehr Vollgeschossen	2,25.

- (4) Die für die Geschößwertzahl maßgebende Zahl der Vollgeschosse richtet sich,

1. wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder ein nach § 33 BauGB maßgeblicher Bebauungsplanentwurf
 - a) die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstzahl festsetzt, nach dieser Festsetzung,
 - b) nur eine Baumassenzahl festsetzt, nach dem auf die volle Zahl auf- oder abgerundeten Quotienten aus der Baumassenzahl und der Zahl 3,5,
 - c) nur die Höhe baulicher Anlagen festsetzt, nach dem auf die volle Zahl auf- oder abgerundeten Quotienten aus der höchstzulässigen Höhe und der Zahl 3,5;
2. wenn Festsetzungen im Sinne von Nr. 1 fehlen,
 - a) bei bebauten Grundstücken mit Bauwerken bis zu 3,50 m Geschoßhöhe nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken und bei Grundstücken mit Bauwerken von mehr als 3,50 m Geschoßhöhe

oder ohne Gliederung in Geschosse nach der Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

- (5) Sofern sich aus Abs. 4 für ein Grundstück innerhalb der als erschlossen zu berücksichtigenden Fläche eine unterschiedliche Zahl von Vollgeschossen ergibt, ist die höchste Zahl maßgebend. Die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse tritt im Falle des Absatz 4 Nr. 1a an die Stelle der festgesetzten Zahl, wenn sie diese überschreitet.
Im Falle des Abs. 4 Nr. 1b und Nr. 1c ist die Errechnung der Zahl der Vollgeschosse die tatsächlich erreichte Baumassenzahl oder Gebäudehöhe zugrunde zu legen, wenn diese die festgesetzten Werte überschreitet.
- (6) Bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs von qualifizierten Bebauungsplänen bleiben Teilflächen, die ausgehend von der einer Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BauGB nächstgelegenen Grenze über eine Tiefe von 50 m hinausreichen, als nicht erschlossen unberücksichtigt, soweit sie jenseits der hinteren Grenze einer tatsächlichen baulichen, gewerblichen oder gleichwertigen Nutzung liegen. Nicht selbständig nutzbare Grundstücksteile, die den übrigen Grundstücksteilen die Wegeverbindung zur Erschließungsanlage vermitteln, sind bei der Bemessung der Tiefe außer Betracht zu lassen.

§ 6

Artzuschlag und Artabschlag

- (1) Ist die Art der Nutzung der durch eine Erschließungsanlage im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1, 3 oder 4b erschlossenen Grundstücke unterschiedlich, so ist die Geschosswertzahl nach § 5 Abs. 3 Satz 2 um 0,5 zu erhöhen
1. bei Grundstücken in durch einen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
 2. bei Grundstücken in unbeplanten, mit den unter Nr. 1 genannten Gebieten nach der zulässigen Art der Nutzung vergleichbaren Gebieten,
 3. bei Grundstücken in anderen Gebieten, wenn sie ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Art, z. B. für Gebäude mit Praxis- und Kanzleiräumen, für Gebäude der öffentlichen Verwaltung, der Justiz, der Bahn und der Post sowie für Schulen und Krankenhäuser genutzt werden.
- (2) Wenn durch eine selbständige Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) neben Grundstücken in Wohngebieten auch Grundstücke in beplanten Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe oder vergleichbaren unbeplanten Gebieten erschlossen werden, so ist bei den Grundstücken außerhalb der Wohngebiete die Geschosswertzahl nach § 5 Abs. 3 Satz 2 auf die Hälfte zu verringern.

§ 7

Ermäßigung bei Mehrfacherschließung

- (1) Grundstücke, die durch mehr als eine Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, sind im Verhältnis zu jeder dieser Erschließungsanlagen nur mit zwei Dritteln ihrer Bemessungsgröße nach § 5 Absätze 2 oder 3 zu berücksichtigen. Dies gilt nicht,
1. wenn ein Beitrag zur erstmaligen Herstellung einer weiteren Erschließungsanlage weder erhoben wurde noch erhoben wird,
 2. bei den in § 6 Abs. 1 genannten Grundstücken,
 3. soweit mehrfach erschlossene Grundstücke bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in der Erschließungseinheit nur einmal zu berücksichtigen sind.
- (2) Von der Ermäßigung nach Absatz 1 Satz 1 sind die Kosten für diejenigen Maßnahmen auszunehmen, die bei der erstmaligen Herstellung der anderen Erschließungsanlage nicht grundsätzlich geeignet sind, beitragsfähigen Erschließungsaufwand auszulösen.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
1. mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind und
 2. ihre flächenhaften Teileinrichtungen den in Absatz 2 vorgeschriebenen Anforderungen entsprechen.
- (2) Die flächenhaften Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
1. die Fahrbahnen, Gehwege, Radwege auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder vergleichbarem Material befestigt sind,
 2. die unselbständigen und selbständigen Parkflächen auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten, Rasengittersteinen oder vergleichbarem Material befestigt sind,
 3. die unselbständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
 4. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen im befestigten Bereich den Anforderungen nach Nr. 2 und im begrüntem Bereich den Anforderungen nach Nr. 3 entsprechen.

- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die endgültige Herstellung hängt bei allen Erschließungsanlagen zudem davon ab, dass die von der Erschließungsanlage beanspruchte Grundstücksfläche im Eigentum der Gemeinde steht.

§ 9 Kostenspaltung

Die Gemeinde kann einen Erschließungsbeitrag für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahnen
4. die Gehwege
5. die Radwege
6. die unselbständigen Parkflächen
7. die unselbständigen Grünanlagen
8. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen sowie gemeinsamen Geh- und Radwegen
9. die Entwässerungseinrichtungen und
10. die Beleuchtungseinrichtungen

in beliebiger Reihenfolge gesondert erheben, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Die Art und der Umfang der Erschließungsanlage, die Aufwandsverteilung und die Merkmale der endgültigen Herstellung werden für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinnes des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Einzelfall durch eine besondere Satzung 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 Erschließungsbeitrags

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor der Entstehung einer sachlichen Erschließungsbeitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden.
- (2) Für die Höhe des Ablösungsbetrags gelten die für die Höhe des Erschließungsbeitrags maßgeblichen Bestimmungen dieser Satzung Entsprechend.

§ 13 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 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Nr. 1 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) in der Fassung vom 18. August 2000 (GVOBl. Schl.-H. Seite 195 ff.) aus Datenbeständen, die der Gemeinde 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 – WoBauErIG – bekannt geworden sind und aus dem beim Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, aus den in der Verwaltung geführten Personenkonten sowie Meldedateien und den geführten Bauakten zulässig:
Grundstückseigentümer, künftige Grundstückseigentümer, Grundbuchbezeichnung, Eigentumsverhältnisse, Anschriften von derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümern, Ermittlung der Geschößzahl und der Grundstückfläche, Grundstücksbezeichnung.
- (2) Soweit zur Veranlagung zu Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere in den genannten Datenquellen vorhandene personen- und grundstücksbezogene Daten erhoben werden.
- (3) Die Gemeinde ist befugt, auf der Grundlage der 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 weiter zu verarbeiten.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.05.1977 außer Kraft.

Güster, den _____

(L.S.)

Gemeinde Güster

Bürgermeister