

## Bekanntmachung der Gemeinde Ellerau

### Satzung der Gemeinde Ellerau über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVBl. 2003, 57) und des § 20 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) vom 10.01.2005 (GVBl. Schl.-H. S. 2005, 27), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.2016 folgende Satzung erlassen:

#### § 1

##### Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sowie nach Maßgabe dieser Satzung Erschließungsbeiträge.

#### § 2

##### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

bis zu einer Breite von

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB)

in

**a) Kleinsiedlungsgebieten**

bei beidseitiger Anbaubarkeit	10,0 m
bei einseitiger Anbaubarkeit	8,5 m

**b) Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Mischgebieten mit einer Zulässigkeit von**

I. bis zu 2 Vollgeschossen	
bei beidseitiger Anbaubarkeit	14,0 m
bei einseitiger Anbaubarkeit	10,5 m
II. bis zu 3 Vollgeschossen	
bei beidseitiger Anbaubarkeit	18,0 m
bei einseitiger Anbaubarkeit	12,5 m
bis zu 6 Vollgeschossen	20,0 m
über 6 Vollgeschossen	23,0 m

**c) Kerngebieten, Gewerbe- und sonstigen Sondergebieten mit einer Zulässigkeit von**

I. bis zu 1 Vollgeschoss	20,0 m
II. bis zu 2 Vollgeschossen	23,0 m

- |  |        |
|--|--------|
| III. bis zu 3 Vollgeschossen                           | 25,0 m |
| IV. über 3 Vollgeschossen                              | 27,0 m |
| <b>d) Industriegebieten mit einer Zulässigkeit von</b> |        |
| I. mit einem Vollgeschoss                              | 23,0 m |
| II. bis zu 2 Vollgeschossen                            | 25,0 m |
| III. über 2 Vollgeschossen                             | 27,0 m |
- 
2. für die öffentlichen und aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB) wie z.B. Fußwege, Wohnwege, kombinierte Fuß- und Radwege usw. mit einer Breite bis zu 5,0 m
  3. für Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 27,0 m
  4. für Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1., 2. und 3. sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1., 2. und 3., aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke
  5. Für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (§ 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1., 2. und 3. sind, bis zu einer weiteren Breite von 4,0 m
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1., 2. und 3., aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke
- (2) Endet eine Erschließungsanlage (Verkehrsanlage) mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nrn. 1. und 3. angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens jedoch um 8,0 m.
  - (3) Ergeben sich nach Absatz 1 bei einer Erschließungsanlage unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.
  - (4) Die in Absatz 1 Nrn. 1.- 3. genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für
  1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen; hierzu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen eingebrachten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
  2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
  3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen; sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung
  4. der Fahrbahn (Straßen- und Wegekörper einschließlich Unterbau und fester Decke, Rinnen und Randsteine, notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen sowie die Anschlüsse an andere Straßen oder Wege);
  5. der Radwege mit Bordsteinen und etwaigen Schutzstreifen;
  6. der Gehwege - sofern kein Radweg vorhanden oder geplant ist - mit Bordsteinen;
  7. der kombinierten Geh- und Radwege mit Bordsteinen und etwaigen Schutzstreifen
  8. der Parkplätze;
  9. der Straßenentwässerung, wobei hiervon nur die Kosten beitragsfähiger Erschließungsaufwand sind, die durch die Entwässerung der Erschließungsanlage bedingt sind;
  10. der Beleuchtungseinrichtungen;
  11. des Straßenbegleitgrüns in Form von Straßenbäumen, Hecken, Sträuchern, Rasenflächen, Bodendeckern und Knicks;
  12. der Böschungen, Schutz- und Stützmauern;
  13. der Grünanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße, Landesstraße oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Verteilung des umlegungsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der um den Gemeindeanteil 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 (§ 6) zu verteilen.
- (3) Bei unterschiedlicher zulässiger Grundstücksnutzung im Abrechnungsgebiet ist der

umlegungsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verhältnis zu verteilen, in dem die Grundstücksflächen (§ 6), vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor (§ 7), zueinander stehen.

## § 6

### Grundstücksfläche

Als Grundstücksfläche im Sinne des § 5 gilt

1. bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen bzw. über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche oder gewerbliche Nutzungsfestsetzung bezieht.
2. Bei Grundstücken, die im Bereich eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegen, die Fläche entsprechend Ziff. 1., wenn der Planungsstand des § 33 Abs. 1 BauGB erreicht ist.
3. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die Fläche im Geltungsbereich dieser Satzung.
4. Bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, grundsätzlich die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im gleichen Abstand von 40 m Tiefe dazu verlaufenden Linie,
  - b) soweit sie durch einen eigenen oder fremden Weg (Zuwegung) von der Erschließungsanlage erschlossen werden, grundsätzlich die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksfront und einer im gleichen Abstand von 40 m Tiefe dazu verlaufenden Linie; die Zuwegungsfläche wird entsprechend den Eigentumsverhältnissen berücksichtigt.

## § 7

### Nutzungsfaktor

- (1) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die sich nach § 6 ergebende Fläche vervielfacht mit
  - a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss
  - b) 1,30 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen
  - c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
  - d) 1,60 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen
  - e) 1,70 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder sieben Vollgeschossen
  - f) 1,80 bei einer Bebaubarkeit mit acht oder neun Vollgeschossen
  - g) 1,90 bei einer Bebaubarkeit mit zehn oder mehr Vollgeschossen
  - h) 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten)
- (2) Für Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Ist nur die zulässige Höhe von baulichen Anlagen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse
    - in Gewerbe, Industrie und sonstigen Sondergebieten die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5 m

- im allen anderen Gebieten die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,3 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- c) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte oder ermittelte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe durch Genehmigung überschritten worden ist oder überschritten werden kann.

Sind in einem Bebauungsplan über die bauliche Nutzung eines Grundstückes mehrere Festsetzungen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Baumassenzahl) enthalten, so ist die Geschosszahl vor der Gebäudehöhe und diese vor der Baumassenzahl maßgebend.

- (3) Für Grundstücke, die im Bereich eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse entsprechend Abs. 2, wenn der Planungsstand des § 33 Abs. 1 BauGB erreicht ist.
- (4) Für Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplangebiet liegen oder für die der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe oder die Baumassenzahl nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) wenn sie bebaut oder bebaubar sind, nach der Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse, wobei bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse angesetzt wird, wenn diese über der Zahl der sich nach dem Durchschnitt der näheren Umgebung ergebenden liegt;
  - b) wenn keine Bebauung zulässig ist, sie aber gewerblich oder industriell genutzt werden oder genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt;
  - c) wenn auf den Grundstücken nur eine Nutzung mit Garagen oder Stellplätzen zulässig oder vorhanden ist, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse, mindestens ein Vollgeschoss, zu Grunde gelegt.
- (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 30 v.H. erhöht.

Ob ein Grundstück, das sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen Zwecken dient, überwiegend im Sinne des Satzes 1 genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzflächen. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Nutzfläche bzw. ist die so genutzte Fläche zusätzlich als Nutzfläche zu berücksichtigen.

Diese Regelung gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 8

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB erschlossen werden, sogenannte Eckgrundstücke, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig. Der Berechnung des Erschließungsbeitrages werden die sich nach den §§ 6 und 7 dieser Satzung ergebenden Berechnungsdaten jeweils nur mit 60 % zu Grunde gelegt, wenn die Erschließungsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde stehen, entweder für die erstmalige Herstellung schon Beiträge entrichtet worden sind oder noch anfallen und es sich um Erschließungsanlagen gleicher Art handelt.

- (2) Für nicht überplante Grundstücke, die zwischen zwei oder mehr Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB liegen, gilt Absatz 1 entsprechend, wenn der größte Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 40 m beträgt. Bei einem Abstand von mehr als 40 m wird lediglich der Grundstücksteil begünstigt, der sich durch das Abmessen von 40 m Grundstückstiefe von den Straßengrenzen aus überschneidet. Die entsprechenden Restflächen werden voll in die Veranlagung der Erschließungsanlage einbezogen, an die sie angrenzen.
- (3) Unter den gleichen Voraussetzungen des Absatzes 1 und 2 werden bei überwiegend gewerblich oder industriell nutzbaren oder genutzten Grundstücken - eingeschlossen die Nutzung des § 13 BauNVO - der Berechnung des Erschließungsbeitrages die sich nach den §§ 6 und 7 dieser Satzung ergebenden Berechnungsdaten, mit Ausnahme des Artzuschlages nach § 7 Abs. 5, jeweils nur mit 80 % zu Grunde gelegt.
- (4) Durch die Vergünstigungsregelungen nach den Absätzen 1 - 3 dürfen die Erschließungsbeiträge für die übrigen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nicht höher ansteigen, als bis zum Anderthalbfachen des Betrages, der auf sie bei einer vollen Belastung der begünstigten Grundstücke entfallen wäre.  
Der das Anderthalbfache übersteigende Betrag wird von der Gemeinde getragen.

## § 9

### Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Die flächenmäßigen Bestandteile einer Erschließungsanlage ergeben sich aus dem Bauprogramm.
- (2) 1. a) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1., 2., 3. sowie die Parkflächen nach Nr. 4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Decke oder Befestigung aus Asphalt, Beton, Pflaster oder einem vergleichbaren Material mit dem notwendigen Unterbau aufweisen.
  - b) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1. und 3. BauGB sind mit einer Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtung auszustatten; Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 und die Parkflächen nach Nr. 4 BauGB können - falls erforderlich - mit solchen Einrichtungen versehen werden, maßgebend ist dafür das Bauprogramm.
2. Unselbständige Geh- und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie die Merkmale nach Abs. 2 Ziff. 1 a) aufweisen und gegen die Fahrbahn und gegeneinander zumindest farblich abgegrenzt sind; bei kombinierten Geh- und Radwegen entfällt die Abgrenzung gegeneinander.
3. Erschließungsanlagen, deren Flächen der Mehrfachnutzung durch Fußgänger und sonstige Verkehrsteilnehmer dienen (niveaugleiche Mischflächen), sind endgültig hergestellt, wenn sie die Merkmale nach Abs. 2 Ziff. 1 a) und b) erster Halbsatz aufweisen. Sie können mit Pflanzbehältern und einer Möblierung sowie Absperrvorrichtungen versehen werden, die mit der Verkehrsfläche fest verbunden sind.
4. a) Unselbständige und selbständige Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
  - b) Straßenbegleitgrün ist endgültig hergestellt, wenn es mit Straßenbäumen, Hecken, Sträuchern, Rasenflächen, Bodendeckern oder Knicks gestaltet ist; es kann mit Schutzvorrichtungen (z.B. Absperrbügel, Poller ) versehen werden.
5. Die endgültige Herstellung setzt bei allen Erschließungsanlagen ferner voraus, dass die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücksflächen ist und die Erschließungsanlagen zum übrigen öffentlichen Verkehrsnetz eine Verbindung hesitzen

- (3) Der Bau- und Planungsausschuss stellt die endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage fest und kann im Einzelfall die Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend vom Abs. 2 festlegen.

## § 10

### Abschnitte, Kostenspaltung

- (1) Im Sinne des § 130 Abs. 2 BauGB kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand für Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt und auf die von dem Abschnitt erschlossenen Grundstücke verteilt werden (Abschnittsbildung).
- (2) Im Sinne des § 127 Abs. 3 BauGB kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand in beliebiger Reihenfolge für
- den Grunderwerb,
  - die Freilegung
  - die Fahrbahn,
  - die Radwege
  - die Gehwege
  - die kombinierten Geh- und Radwege,
  - die Mischverkehrsflächen
  - die unselbständigen Parkplätze,
  - für die Entwässerungseinrichtungen,
  - für die Beleuchtungseinrichtungen,
  - für das Straßenbegleitgrün.

einer einzelnen Erschließungsanlage, einer Erschließungseinheit oder eines Abschnittes selbständig erhoben werden (Kostenspaltung):

- (3) Über Abschnittsbildung und Kostenspaltung entscheidet der Bau- und Planungsausschuss.

## § 11

### 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 Erschließungsaufwandes durch Erlass einer Satzung im Einzelfall geregelt.

## § 12

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Wird die Ablösung des Erschließungsbeitrages gem. § 133 Abs. 3 letzter Satz BauGB vereinbart, ist der mutmaßliche Erschließungsaufwand auf der Grundlage des voraussichtlich entstehenden tatsächlichen Kostenaufwandes unter Einbeziehung etwa bereits entstandener Kosten zu veranschlagen. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 13

### Beitragsbescheid, Kleinbeträge und Fälligkeit

- (1) Die Gemeinde setzt die Höhe des zu zahlenden Beitrages durch schriftlichen Bescheid fest.
- (2) Beiträge werden nicht festgesetzt und erhoben, wenn der durch Einzelbescheid festzusetzende Beitrag 5,00 Euro nicht übersteigt.
- (3) Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Die Gemeinde kann auf Antrag Stundungen oder Verrentungen bewilligen.

## **§ 14**

### **Datenschutzbestimmungen**

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Feststellung der abgabepflichtigen Personen sowie zur Berechnung und Veranlagung von Beiträgen nach dieser Satzung folgende personenbezogenen Daten zu verarbeiten:

Grundstücksbezeichnungen, Grundbuchbezeichnungen, Flurstücksbezeichnungen, Grundstücksgrößen, Grundstücksnutzungen, Maße von Bebauungen, Eigentümerverhältnisse, dingliche Rechte, Anschriften von Eigentümerinnen und Eigentümern und dinglich Berechtigten.

Die entsprechenden Daten werden erhoben aus folgenden Unterlagen:  
Liegenschaftsbüchern (ALK), Grundbüchern, Grundsteuerdatei, Einwohnermeldedatei, Baugenehmigungsunterlagen.

Die Gemeinde darf sich diese Daten von den jeweiligen Ämtern/Behörden übermitteln lassen und zum Zwecke der Abgabenerhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.  
Die Nutzung und Verarbeitung der Daten erfolgt unter Beachtung der Vorschriften des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz – LDSG).

Die Daten können durch berechtigte Dritte wie andere Beitragspflichtige oder durch diese Beauftragte entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Veranlagungsverfahrens eingesehen werden.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ellerau, den 01.11.2016

Urban  
Bürgermeister