

Satzung
der Gemeinde Noer über die Erhebung von Erschließungsbeträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 127 Abs. 1 S. 1, 132, 133 Abs. 3 S. 1 und 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 4 Abs. 1 S. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Noer vom 12.12.2022 folgende Satzung erlassen:

§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, wenn 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,
 - c) mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18 m wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
2. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe-, und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und Ausstellungsgebiet, mit einer Breite bis zu 18 Metern, 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. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m;
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m;
5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke;

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 6 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für

a) den Erwerb der Grundflächen für Erschließungsanlagen,

b) die Freilegung der Grundflächen für Erschließungsanlagen,

c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

d) die Herstellung der

aa) Rinnen und Randsteine,

bb) Gehwege,

cc) Radwege,

dd) Mischflächen (§ 8 S. 2),

ee) Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen,

ff) Beleuchtungseinrichtungen,

gg) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,

hh) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,

- f) die Übernahme von Anlagen als gemeindeeiche Erschließungsanlagen,
- g) die Herstellung der Parkflächen,
- h) die Herstellung der Grünanlagen
- i) die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- j) die Fremdfinanzierung,
- k) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- l) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.

(2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch

- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Fall einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. d. § 57 Abs. 4 und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB,
- b) die Kosten, die für Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
- c) den Wert der Sachleistungen der Gemeinde sowie der vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die Freilegung und technische Herstellung der Erschließungsanlage

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 5

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige und gemäß § 5 reduzierte umzulegende Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Ausgangspunkt für die Ermittlung ist stets die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch oder eines Gebietes, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, die Fläche, auf die der Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanentwurf die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung bezieht.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs 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 35 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,

b) soweit Grundstücke nicht angrenzen, die Fläche zwischen dem der Erschließungsanlage nächsten Punkt, und einer im Abstand von 35 m verlaufenden Linie, die im gleichmäßigen Abstand von der Straße, dem Weg oder dem Platz verläuft.

c) Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung die Abstände nach Buchstabe a) oder Buchstabe b), so verschiebt sich die Linie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder Abs. 3) vervielfacht mit

a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,

b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,

c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,

d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,

e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,

f) 0,4 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Sportplätze, Campingplätze, Friedhöfe – auch wenn sie mit einer Kirche oder Kapelle bebaut 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 2,3 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- bzw. abgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Höhe von baulichen Anlagen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- bzw. abgerundet werden. Bei Gebäuden gilt die Traufhöhe als zulässige Höhe der baulichen Anlage.
- d) Bei Kirchengrundstücken wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- e) Garagengeschosse gelten als Vollgeschosse. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird mindestens ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

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.

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchst. a) bis e) entsprechend.

(6) Für Grundstücke oder Grundstücksteile außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB 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 2,3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- bzw. 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, industriell oder vergleichbar genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt;
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- e) Bei Kirchengrundstücken wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Vollgeschosse i. S. der vorstehenden Regelungen sind nur Vollgeschosse i. S. der Landesbauordnung (LBO). Ergibt sich aufgrund alter Bausubstanz, dass kein Geschoss die Voraussetzungen der LBO für ein Vollgeschoss erfüllt, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die nach Abs. 2 bis 7 ermittelten Flächen um 50 v. H. erhöht

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Sondergebieten (§ 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO) (gebietsbezogener Artzuschlag);

b) bei Grundstücken in anderen Gebieten, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (grundstücksbezogener Artzuschlag);

Grundstücke in den unter Buchstaben b) bezeichneten Gebieten werden überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(9) Bei der Beitragserhebung für selbstständige Grünanlagen gilt Folgendes:

Bei Grundstücken in

a) durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten sowie

b) Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,

wird die Grundstücksfläche im Sinne der Abs. 1 und 2 nur zur Hälfte berücksichtigt. Abs. 8 findet keine Anwendung.

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i.S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren, wenn (alternativ)

a) ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,

- b) die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 vom Hundert erhöht,
- c) das Grundstück mit einem Artzuschlag gem. § 6 Abs. 8 belegt ist.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbstständige Parkflächen,
7. unselbstständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen und
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

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

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen,
- b) die flächenmäßigen Bestandteile dem Bauprogramm entsprechen und
- c) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

(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 oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbstständige und selbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem

ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

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 geregelt.

§ 11

Entstehung der sachlichen Beitragspflichten

(1) Die sachlichen Beitragspflichten entstehen mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und des Abschnittsbildungsbeschlusses, im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller die Einheit bildenden Erschließungsanlagen und des rechtzeitigen Zusammenfassungsbeschlusses.

(2) In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.

(3) Im Fall des § 128 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

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.

§ 13

Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige / diejenige, der / die im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer/in des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der / die Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers / der Eigentümerin beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum

Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist der / die Inhaber/in dieses Rechts anstelle des Eigentümers / der Eigentümerin beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner/innen; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer/innen nur entsprechend ihres Miteigentumsanteils beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 14

Beitragsbescheid und Fälligkeit

(1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

(2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

§ 15

Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 16

Datenverarbeitung

(1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen dieser Satzung ist gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. e) DSGVO, § 3 Abs. 1 Schleswig-Holsteinisches Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten (Landesdatenschutzgesetz – LDSG) die Erhebung folgender personenbezogener Daten durch die Gemeinde zulässig

- Namen und Anschriften von Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümern
- Namen und Anschriften von künftigen Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümern
- Grundbuchbezeichnung des / der Grundstücks /Grundstücke
- Eigentumsverhältnisse
- Daten zur Ermittlung von Beitragsbemessungsgrundlagen der einzelnen Grundstücke nach §§ 6ff. dieser Satzung

(2) Im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen personenbezogenen und grundstücksbezogenen Daten aus dem Grundbuchamt sowie den Unterlagen der unteren Bauaufsichtsbehörde und des Katasteramtes durch die Gemeinde zulässig. Die Gemeinde darf sich diese Daten von den genannten Ämtern und Behörden übermitteln lassen und zum Zwecke der Abgabenerhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.

(3) Die Gemeinde ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Abgabenschuldigen und von nach den Absätzen 1 bis 3 anfallenden Daten ein Verzeichnis der Abgabenschuldigen mit den für die Abgabenerhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Abgabenerhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiterzuverarbeiten.

§ 17

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Noer, 12.01.2023

Gemeinde Noer
gez. Mues

Die Bürgermeisterin