Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Reher (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) und der §§ 1 und 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) des Landes Schleswig-Holstein in der jeweils gültigen Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Reher vom **18.02.2025** folgende Satzung erlassen:

§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde Reher erhebt Erschließungsbeiträge 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 Gewerbegebieten sowie in Sondernutzungsgebieten, an denen eine Bebauung zulässig ist,

   a) bis zu einer Breite von 18 m, wenn sie beidseitig bebaubar sind,

   b) bis zu einer Breite von 13 m, wenn sie einseitig bebaubar sind,

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Gewerbegebieten sowie Sondergebieten

   a) bis zu einer Breite von 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist,

   b) bis zu einer Breite von 20 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,

3. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind, bis zu einer Breite von 18 m

5. Parkflächen,

   a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

   b) die nicht Bestandteil der in Ziffer 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

   a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

   b) die nicht Bestandteil der in Ziffer 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendeplatzes um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

(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 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für

a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
b) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
e) die Radwege,
f) die Gehwege,
g) die Beleuchtungseinrichtungen,
h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
l) Anlagen zur Beruhigung des Straßenverkehrs.

(6) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(7) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt, einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(8) Der Aufwand für die Herstellung der Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung der Erschließungsanlagen sowie für Böschungen, Stützmauern und Schutzeinrichtungen ist auch beitragsfähig, soweit sie außerhalb der in den Absätzen 1 bis 4 genannten Breiten erforderlich sind.

(9) Hat die Herstellung einer Erschließungsanlage einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne von § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Folge, gehören auch die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 15 BNatSchG zum beitragsfähigen Aufwand.

§ 3
Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) 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 bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

(3) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören nicht die Kosten, die durch Leistungen und Zuschüsse Dritter gedeckt werden, es sei denn, sie dienen ausdrücklich zur Abdeckung des Anteils der Gemeinde.

§ 4
Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5
Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt mit einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

Über eine Abschnittsbildung oder die Abrechnung als Erschließungseinheit beschließt die Gemeindevertretung.

§ 6
Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach § 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 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 Abs. 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 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 (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit

a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,

b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,

c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,

(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 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zu Grunde 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 2,8, 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, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht (Artzuschlag).

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten sowie Sondergebieten,

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 oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Bürogebäuden) 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) Abs. 7 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6 a
Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für überwiegend zu Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 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 v. H. 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 § 6 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden,
e) für Grundstücke, die einen Artzuschlag gem. § 6 Abs. 7 erhalten.

§ 7
Abrechnung von Grundstückswerten

Hat der Beitragspflichtige oder sein Rechtsvorgänger Grundstücksflächen zunächst unentgeltlich oder unter ihrem Verkehrswert zur Herstellung der Erschließungsanlage an die Gemeinde abgetreten und gewährt die Gemeinde zum Zwecke der Gleichbehandlung aller Abtretenden eine Vergütung des Verkehrswertes, so werden die nachträglich zu leistenden und als Grunderwerbskosten in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einzubeziehenden Vergütungsbeträge dem Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf seine Beitragsschuld angerechnet.

§ 8
Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Mischflächen,
9. die Entwässerungseinrichtungen,
10. die Beleuchtungseinrichtungen,
11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

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.

§ 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 und

b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschießungsanlage 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 selbstständige 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) herausgestellt 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 i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend 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 Erschließungsbeitrages

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

§ 13
Datenverarbeitung

(1) Zur Erfüllung ihrer Aufgaben ist die Gemeinde berechtigt, folgende Daten gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. e) der Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten (Landesdatenschutzgesetz – LDSG SH) in der zurzeit gültigen Fassung zu erheben, soweit sie zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich sind:

1. Angaben aus den Grundstücksakten der Gemeinde, zu den Grundstückseigentümern des jeweils zu veranlagenden Grundstückes sowie deren Anschrift

2. Angaben des Grundbuchamtes aus den Grundbuchakten und des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein aus dem Liegenschaftskataster sowie den Geobasisdaten, zu den Grundstückseigentümern des jeweils zu veranlagenden Grundstückes und deren Anschrift,

3. Angaben von Meldebehörden aus dem Melderegister über die Grundstückseigentümer des jeweils zu veranlagenden Grundstückes sowie Gewerberegistern,

4. Daten, die unmittelbar aus allgemein zugänglichen Quellen zu entnehmen sind,

5. Daten aus den bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Bauakten und Baulastenverzeichnissen,

6. übermittelte Informationen über Eigentümerwechsel,

7. Daten aus Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen,

8. Daten aus Gutachten von amtlich anerkannten Sachverständigen.

(2) Die nach Absatz 1 erhobenen Daten dürfen von der datenverarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

(3) Der Einsatz von elektronischer Datenverarbeitung ist zulässig.

(4) Die Daten können durch berechtigte Dritte, wie andere Beitragspflichtige oder ihre Beauftragten, entsprechend den gesetzlichen Regelungen nach dem Baugesetzbuch im Veranlagungsverfahren eingesehen werden.

(5) Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für die oben genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind. Es können im Einzelfall gesetzliche Verjährungsfristen von bis zu 30 Jahren bestehen.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Reher, den 23. Mai 2025

gez. Unterschrift **„S“**

(Volker Schlüter)
Bürgermeister