

# Satzung der Gemeinde Owschlag über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

erlassen am: 26.03.2024 | i.d.F.v.: 15.04.2024 | gültig ab: 15.04.2024 | Bekanntmachung am: 15.04.2024

Aufgrund

- der §§ 132 und 133 Abs. 3 S. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der §§ 4 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-Holst. 2003, 57), zuletzt geändert durch Art. 64 LVO vom 27. Oktober 2023 (GVBl. Schl.-Holst. S. 514) und
- der §§ 1 Abs. 1, 2, 13 Abs. 1, und 20 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2005 (GVBl. Schl.-Holst. 2005, 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2022 (GVBl. Schl.-Holst. S. 564)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Owschlag vom 26. März 2024 folgende Erschließungsbeitragssatzung erlassen:

-

## § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

-

## § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

### (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

I. für die zum Bau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

	Bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schutz- und Randstreifen) von
1. Wochenendhausgebieten	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten	10,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgem. Wohngebieten, Mischgebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8	14,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0	18,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	20,0 m
d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6	23,0 m
4. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten	
a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0	20,0 m
b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6	23,0 m

- c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0 25,0 m
  - d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 27,0 m
5. Industriegebieten
- a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,0 m
  - b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0 25,0 m
  - c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,0 m

Erschließt die Erschließungsanlage Gebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung, so gilt die größere Breite.

II. für Sammelstraßen,

die nicht zum Ausbau bestimmt sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 27,0 m

III. für Parkflächen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i.S. von Ziff. I und II sind, bis zu einer Breite von 5 m  
soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II genannten bis zu 15 % aller im
- b) Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden  
der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, Grundstücksflächen\*

IV. für Grünanlagen,

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i.S. von Ziff. I und II sind, bis zu einer Breit von 4 m  
soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und II genannten bis zu 15 % aller im
- b) Verkehrsanalgen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalten Abrechnungsgebiet § 5) liegenden  
der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, Grundstücksflächen\*

V. für Kinderspielplätze

innerhalb der Baugebiete bis zu 10 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen

\* Sind bei der Verteilung des Aufwandes Grundstücksflächen nur teilweise anzusetzen, so sind hier nur die entsprechenden Flächen zugrund zu legen.

**(2)**

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 oder 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.

**(3)**

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

**(4)**

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.

**(5)**

Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Höchstmaße für den Bereich des Wendehammers auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m.

-

### **§ 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)**

Wird keine Erschließungseinheit gebildet, werden die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. II) für Parkflächen i. S. von § 2 Abs. 1 Ziff. III b\* ), für Grünanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Ziff. IV b und für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Ziff. V)\* entsprechend den Grundsätzen des § 6 Abs. 1 den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet der Parkflächen, Grünanlagen oder Kinderspielplätze von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze nach Satz 1 abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen und Kinderspielplätze selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

*\* Bei Verwendung der Alternativen des § 2 Abs. 1 sind die entsprechenden Verweise einzusetzen.*

-

### **§ 4 Anteile der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

-

### **§ 5 Abrechnungsgebiet**

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

-

### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

-

## **A**

### **(1)**

Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.

### **(2)**

Als Grundstücksfläche gilt:

a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,

b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

-

## **B**

### **(1)**

Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1,0
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,50
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0

### **(2)**

Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.

### **(3)**

Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

### **(4)**

Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.

### **(5)**

Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind, und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt

## **(6)**

In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber noch bebaubaren Grundstücken, die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.

## **(7)**

Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,8 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

-

## **C**

Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eine Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz B (1) Nr. 1 bis 5 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

-

## **D**

### **(1)**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

### **(2)**

Dies gilt nicht

- a) für Grundstücke in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten,
- b) wenn und soweit die Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG) abgerechnet werden,
- c) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht, noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
- d) soweit die Ermächtigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- e) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135°,
- f) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.

-

## **§ 7 Anrechnung 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 einzubeziehende Vergütungsbeträge dem Beitragspflichtigen als Vorauszahlung auf seine Beitragsschuld angerechnet.

## § 8 Kostenspaltung

Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen,
7. die Grünanlagen,
8. die Kinderspielplätze,
9. die Beleuchtungsanlagen,
10. die Entwässerungsanlagen,

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

## § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

### 1.

Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
- b) die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,
- c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

Dabei sind hergestellt

- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
- b) die Gehwege und Radwege sowie die mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Asphalt, Teer, Beton, oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau erhalten haben,
- c) die sowohl dem Fahrverkehr als auch dem Fußgängerverkehr dienenden Verkehrsflächen (Mischflächen), wenn sie eine oder mehrere der in a) und b) aufgeführten Befestigungsarten aufweisen,
- d) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,
- e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

### 2.

Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und

- a) die Parkflächen die in Abs. 1 Satz 2 b), d) und e) aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen,

b) die Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

### **3.**

Die Gemeinde kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 und 2 durch Sondersatzung festlegen.

Über die vorstehend beschriebenen Herstellungsmerkmale hinaus hängt die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht noch von weiteren Voraussetzungen ab, die da sind:

1. eine Feststellung gemäß § 125 (2) BauGB (früher Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde) bei Fehlen eines wirksamen Bebauungsplanes
2. die Widmung der Straße für den öffentlichen Verkehr.

-

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

-

## **§ 11 Vorausleistungen**

Im Fall des § 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches werden Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

-

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 letzter Satz des Baugesetzbuches bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

-

## **§ 13 Zahlung des Beitrages**

Gemäß § 135 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) kann die Gemeinde zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Gemäß § 135 Abs. 5 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde im Einzelfall auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

-

## **§ 14 Datenverarbeitung**

### **1.**

Zur Ermittlung der Abgabepflichtigen und zur Festsetzung der Abgaben im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Verwendung der erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten, die aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 bis 28 BauGB und § 3 WoBauErlG der Gemeinde bekannt geworden sind sowie aus dem Grundbuchamt, 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.

### **2.**

Die Gemeinde ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Abgabepflichtigen und von nach dem Absatz 1 anfallenden Daten ein Verzeichnis der abgabepflichtigen 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 weiter zu verarbeiten.

-

## **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) für die Gemeinde Owschlag vom 28.05.2002 außer Kraft.

Die vorstehende Erschließungsbeitragssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Owschlag, den 27. März 2024

Stephan Lübbers  
Bürgermeister