

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Stadt Fehmarn
(Erschließungsbeitragssatzung)
vom 26.03.2010**

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und der §§ 1, 2 und 20 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) - jeweils in ihrer geltenden Fassung - wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 25.03.2010 folgende Satzung erlassen:

**§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Fehmarn Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB und 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 Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress-, Klinik- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) mit 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 4 oder mehr 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. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress-, Klinik- und Hafengebiet,
 - a) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und
 - b) 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 Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung

notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 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 (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Immissionsschutzanlagen), auch wenn sie selbständig sind, mit einer Lärm-Schutzfunktion.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für Aufweitungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen.

(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.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Der beitragsfähige Aufwand erfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung (einschl. der Bereitstellungskosten).
- (2) Der beitragsfähige Aufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage, für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermittelt werden; sie bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken und Grundstücksteilen ein Abrechnungsgebiet.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Fehmarn trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 5

Abrechnungsgebiet

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

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder in einem Gebiet, für das die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschossen hat und in dem der Stand nach § 33 Abs.1 BauGB erreicht ist, 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 Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie (tiefenmäßige Begrenzung). Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige 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) 1,00 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 mehr Vollgeschossen,
 - f) 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder eines Gebietes, für das die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in dem der Stand nach § 33 Abs.1 BauGB erreicht ist, 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 kaufmännisch 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 kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.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.

- (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:
- 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 kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
 - Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
- Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung sind Vollgeschosse entsprechend der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO).
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress-, Klinik- und Hafengebiet;
 - bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 - bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) 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 selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehende Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
- wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
 - soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
 - für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,
 - für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.
- (3) Die Ermäßigungen für Eckgrundstücke nach Abs. 1 werden den übrigen Grundstücken des Abrechnungsgebietes zugeschlagen.

§ 8

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes für selbstständige Immissionsschutzanlagen

- (1) Wird eine selbstständige Immissionsschutzanlage abgerechnet, so gelten die Grundstücke als durch sie erschlossen, die durch die Immissionsschutzanlage eine Schallpegelminderung von mindestens 3dB(A) erfahren.
- (2) Der nach § 2 Absatz 1 Nr. 7 und § 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Absatz 1) nach deren Grundstücksflächen verteilt, wobei Grundstücke, die im Bereich der 3 dB(A)-Schallminderungszone liegen, auf denen aber kein einziges Vollgeschoss eine Schallminderung von mindestens 3 dB(A) erfährt, nicht an der Verteilung teilnehmen; für solche Grundstücke ist der Nutzungsfaktor Null anzusetzen. § 6 Absätze 2, 4, 5 und 6 gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass Geschosse, deren Oberkante höher liegt als die Oberkante der Immissionsschutzanlage, bei der Aufwandsverteilung unberücksichtigt bleiben und Grundstücke, auf denen ausschließlich Garagen und Stellplätze zulässig sind, nicht zu den durch die Immissionsschutzanlage erschlossenen Grundstücken zählen.
- (3) Für die durch die Immissionsschutzanlage erschlossenen Grundstücke, die eine Schallpegelminderung von mindestens 6 dB(A) erfahren, werden die in § 6 Absatz 4 genannten Nutzungsfaktoren erhöht. Der Zuschlag beträgt bei einer Schallpegelminderung von
 1. mindestens 6 bis einschließlich 9 dB(A) 25 v.H.
 2. von mehr als 9 bis einschließlich 12 dB(A) 50 v.H.
 3. von mehr als 12 dB(A) 75 v.H.Bei Vollgeschossen auf einem Grundstück, die durch die Immissionsschutzanlage eine unterschiedliche Schallpegelminderung erfahren, bemisst sich der Zuschlag nach der höchsten Schallpegelminderung.

§ 9

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,
10. Beleuchtungseinrichtungen

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 - 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 10

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 Stadt Fehmarn stehen und
 - b) sie über betriebsfertige, ihrer Zweckbestimmung entsprechende Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn,
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer ihrer Zweckbestimmung entsprechenden Decke aus Asphalt, Beton, Platten, 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 ihrer Zweckbestimmung entsprechenden Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweisen 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.
 - e) unselbstständige Immissionsschutzanlagen ihrer Schutzfunktion entsprechend errichtet worden sind, d.h. das Bauprogramm verwirklicht ist.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Fehmarn stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Selbstständige Immissionsschutzanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Fehmarn stehen und sie ihrer Schutzfunktion entsprechend errichtet worden sind, d.h. das Bauprogramm verwirklicht ist.

§ 11

Vorausleistungen

Die Stadt Fehmarn kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen durch Vertrag zwischen Beitragspflichtigem und der Stadt Fehmarn in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitragsanspruchs abgelöst werden. Für die Berechnung des Ablösebetrages gelten die Bestimmungen dieser Satzung.

§ 13 Datenverarbeitung

- (1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender personen- und grundstücksbezogener Daten gemäß § 13 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) durch die Stadt Fehmarn zulässig:
Daten werden erhoben über
- a) Name, Vorname(n), Anschrift des/der Grundstückeigentümer/s,
 - b) Name und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellbevollmächtigten,
 - c) Name und Anschrift des/der Erbbauberechtigten,
 - d) für mögliche Erstattungen die Bankverbindung von a) bis c),
 - e) Beitragsbemessungsgrundlagen (insbesondere Grundstücksgröße, Grundstücksnutzungen, Anzahl der Vollgeschosse)
 - f) Bezeichnung im Grundbuch (Flurstücksnummer, Flur, Rahmenkarte, Bestandsblattnummer)
 - g) Wohnungs- und Teileigentumsanteil
 - h) Lage des Grundstücks nach straßenmäßiger Zuordnung
 - i) Grunddienstbarkeiten (insbesondere Wegerechte)
- durch Mitteilung oder Übermittlung auch weiterer vorhandener personenbezogener Daten, soweit zur Veranlagung zu Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, von
1. Meldedateien der Meldebehörden
 2. Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Fehmarn
 3. Gewerbedatei der Gewerbemeldestelle der Stadt Fehmarn
 4. Grundbuchamt des Amtsgerichtes
 5. Unterlagen aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes
 6. Unterlagen der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde
 7. Liegenschaftskataster des Katasteramtes
- Die Stadt Fehmarn darf sich diese Daten von den genannten Ämtern und Behörden oder sonstigen Dritten übermitteln lassen und zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.
- (2) Die Stadt Fehmarn ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Beitragspflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 anfallen, ein Verzeichnis der Beitragspflichtigen mit den für die Beitragserhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen. Diese Daten dürfen nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung verwendet und weiterverarbeitet werden.
- (3) Der Einsatz technikuunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten
- a) die Satzung der Stadt Fehmarn über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den Bereich der ehemaligen Stadt Burg auf Fehmarn vom 07.10.2004
 - b) die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Fehmarn für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Bannesdorf vom 07.10.2004
 - c) die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Fehmarn für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Landkirchen auf Fehmarn vom 07.10.2004
 - d) die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Fehmarn für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Westfehmar vom 07.10.2004

außer Kraft.

(3) Soweit Beitragsansprüche nach den bisher geltenden Satzungsregelungen entstanden sind, gelten die bisherigen Regelungen weiter.

Ausgefertigt:
Stadt Fehmarn
Burg auf Fehmarn, 26.03.2010

(LS)
gez. Otto-Uwe Schmiedt
-Bürgermeister-

Die obige Satzung enthält folgende Nachtragssatzungen.

Satzung	Ausgefertigt am:	In Kraft getreten am:
Originalsatzung	26.03.2010	03.04.2010