

**Satzung
der Gemeinde Sylt
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 S. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 n(GVOBl. Schl.-H. S. 57) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.09.2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 514), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt in Ihrer Sitzung am **20.06.2024** folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Sylt.

**§ 2
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

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

**§ 3
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die Fahrbahnen von zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen
 - a) in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten mit einer Breite bis zu 10 m,
 - b) in den übrigen Baugebieten, wenn sie beidseitig anbaubar sind, mit einer Breite bis zu 6,00 m, wenn sie nur einseitig anbaubar sind, mit einer Breite bis zu 5,00 m,
2. die Fahrbahnen von Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 10,00 m,
3. bis zu zwei Gehwege an zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen mit jeweils bis zu 2 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und ein Gehweg mit bis zu 2,50 m bei einseitiger Anbaubarkeit sowie bis zu zwei Gehwegen mit jeweils bis zu 2 m bei Sammelstraßen,
4. bis zu zwei Radwege mit jeweils bis zu 1,00 m bei Fahrradverkehr auf dem Radweg nur in eine Richtung und ein Radweg mit bis zu 2,50 m bei Fahrradverkehr auf dem Radweg in beide Richtungen,

5. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen als Wohnwege mit einer Breite bis zu 5 m, als Fußwege mit einer Breite bis zu 2 m,
 6. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen (Verkehrsanlagen) sind, mit einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 30 v. H. der zulässigen Geschoßflächen der erschlossenen Grundstücke,
 7. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, bis zu einer 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 30 v. H. der zulässigen Geschoßflächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 2 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8,5 m. An Geh- und Radwegen ist ein zusätzlicher Sicherheitsstreifen von jeweils 0,75 m beitragsfähig. Bei Fußgängerstraßen (Fußgängerzonen) und verkehrsberuhigten Straßen ist nicht mehr als eine Breite von jeweils 25,00 m beitragsfähig.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrslage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten
- a) für den Erwerb der Grundflächen
 - b) für die Freilegung der Grundflächen
 - c) für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für Entwässerung und ihre Beleuchtung
 - d) für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
 - e) die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen
- (6) Für Parkflächen, Grünanlagen und Anlagen nach § 9 gilt Abs. 5 sinngemäß.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Die Gemeinde kann abwei-

chend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand 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 15 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 3 und 4 ermittelte beitragsfähige und gemäß § 5 reduzierte umzuliegende Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Der Beitrag wird für den Ortsteil Westerland nach der Geschossfläche berechnet und erhoben. Für die Ortsteile Munkmarsch, Morsum, Archsum, Keitum, Tinum und Rantum wird der Beitrag nach den Grundstücksflächen verteilt.

Beitragsverteilung für den Ortsteil Westerland:

- (3) Soweit Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 33 BauGB) liegen, wird die Fläche, auf die der Bebauungsplan oder Bebauungsplanentwurf die bauliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung bezieht, mit der festgesetzten Geschossflächenzahl vervielfältigt. Ist eine maximale Geschossfläche im Bebauungsplan festgesetzt oder im Entwurf vorgesehen, wird diese der Beitragsverteilung zugrunde gelegt. Ist die Geschossfläche nach Satz 1 oder 2 wegen anderer Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, nicht zu erreichen, so gilt die niedrigere erreichbare Fläche. Ist die tatsächlich vorhandene Geschossfläche größer als die nach den vorstehenden Vorschriften ermittelte, so gilt diese höhere, tatsächliche Geschossfläche.
- (4) Soweit Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 4 BauGB (Außenbereichssatzung) liegen, wird die zulässige Geschossfläche in entsprechender Anwendung von Abs. 3 ermittelt. Es wird die gesamte Grundstücksfläche zu Grunde gelegt. Die für die Beitragsverteilung zulässige und zu Grunde zu legende Geschossflächenzahl ergibt sich ebenfalls aus dem Übersichtsplan, der dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung. Soweit sich die in dem Übersichtsplan ausgewiesenen Geschossflächenzahlen nicht entsprechend Satz 2 auf die gesamte Grundstücksfläche beziehen sollen, ist dies im Übersichtsplan durch eine farbige Linie gekennzeichnet. Abs. 3 Satz 4 gelten entsprechend. Werden im

Übersichtsplan mit Geschossflächenzahlen dargestellte Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einbezogen, gilt Abs. 3.

(5) Bei Anwendung der Absätze 3 und 4 gelten folgende Sonderregelungen:

1. Für Grundstücke, bei denen die Bebauung aufgrund ihrer Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat oder die aufgrund ihrer besonderen Nutzung nicht bebaut sind, insbesondere Friedhöfe, Kleingärten, Spielplätze und Sportplätze, ist die Geschossfläche mit der Geschossflächenzahl 0,03 zugrunde zulegen. Sind die Sportplätze in andere Grundstücke, insbesondere Schulgrundstücke, einbezogen, gilt Satz 1 nicht.
 2. Für Grundstücke, die ausschließlich mit Garagen oder Stellplätzen bebaut sind oder bebaut werden dürfen, gilt vorbehaltlich einer Geschossflächenzahl, die sich nach Abs. 3 oder 4 ergibt eine Geschossflächenzahl von 0,2. Dies gilt für Grundstücke entsprechend, die als Parkplätze genutzt werden und für die sich keine Geschossflächenzahlen nach anderen Regelungen in den Abs. 3 und 4 ergeben.
 3. Für Grundstücke mit Tennis- oder Campingplätzen gilt eine Geschossflächenzahl von 0,5.
- (6) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) sowie Grundstücke in anderen Gebieten, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, werden die nach Abs. 3 und 4 ermittelten Flächen um 40 v. H. erhöht. Ob ein Grundstück, das sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder industriellen Zwecken dient, überwiegend im Sinne des Satzes 1 genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die Nutzung der Geschossflächen zueinander steht. Hat die gewerbliche oder industrielle Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sich die Nutzung überwiegend auf die Grundstücksfläche (z. B. Fuhrunternehmen, Betrieb mit großen Lagerflächen u. ä.), so ist für die Beurteilung die überwiegende Nutzung anstelle der Geschossfläche von der Grundstücksfläche auszugehen.

Beitragsverteilung für die Ortsteile Munkmarsch, Morsum, Archsum, Keitum, Tinnum und Rantum:

(7) A)(1) 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 50m 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 Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

a) Bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1
b) Bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
c) Bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
d) Bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
e) Bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2

- (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. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S. der BauNVO sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt 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. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschos zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschoszahl anzusetzen.
- (5) Gemeindebedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.
- (6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Hinzugerechnet werden Geschosse nach § 6 Abs. B (2) Satz 3.
- (7) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als Vollgeschos gerechnet.
- C) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise (z.B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzt werden, die in Abs. B (1) Nrn. 1-5 genannten Nutzungsfaktoren um 25 v.H. zu erhöhen. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 5b.
- (8) Grundstücke, die durch mehrere Straßen, Wege und Plätze erschlossen werden (Eckgrundstücke), sind für alle Straßen, Wege und Plätze beitragspflichtig, der sich nach § 6 Abs. 3 und 4 ergebende Betrag wird nur zu zwei Dritteln erhoben. Den übrigen Teil trägt die Gemeinde.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht,

- a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) sowie für Grundstücke in anderen Gebieten, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, Abs. 6 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.
 - b) wenn die Gemeinde für die Fahrbahn an dieser Straße keine Beiträge für die erste Herstellung erhoben hat oder solche noch zu erheben sein 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) wenn die Gemeinde für die zweite Straße keine Baulast an der Fahrbahn hat,
 - e) bei Eckgrundstücken mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad.
- (9) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Straßen, Wegen oder Plätzen, so ist Absatz 7 entsprechend anzuwenden.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen, auch Richtungsfahrbahnstreifen
4. Radwege einschl. Sicherheitsstreifen, - auch einseitig -
5. Gehwege einschl. Sicherheitsstreifen, - auch einseitig -
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Mischflächen i. S. v. Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinie Funktionen der in den Ziffern 3 – 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und auf denen ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet ist.

Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

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

- a) die flächenmäßigen Bestandteile dem Bauprogramm entsprechen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahn; Gehwege und Radwege 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,
- b) unselbständige und selbständige 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) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend geregelt.

§ 10

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.

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12 Datenverarbeitung

Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender Daten gemäß § 10 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) in der jeweils geltenden Fassung aus Datenbeständen, die der Stadt aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes nach §§ 24 bis 28 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt geworden sind und aus dem beim Katasteramt geführten Liegenschaftskataster, aus den beim Grundbuchamt geführten Grundbüchern, aus den bei der Datenzentrale geführten Personenkonten sowie Meldedateien und bei der Stadt Westerland geführten Bauakten zulässig:

Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümer, künftige Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümer, Grundbuchbezeichnung, Eigentumsverhältnisse, Anschriften von derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümer, Daten zur Ermittlung von Beitragsbemessungsgrundlagen der einzelnen Grundstücke.

Soweit zur Veranlagung zu Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, dürfen auch weitere in den genannten Datenquellen vorhandene personenbezogene Daten erhoben werden. Die Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeitet werden.

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Sylt vom 17.11.2010 sowie die 1. Nachtragssatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 19.09.2012 außer Kraft.
- (3) Soweit Beitragsansprüche nach den bisher geltenden Satzungsregelungen entstanden sind, gelten die bisherigen Regelungen weiter.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Sylt, den 03.07.2024



**Gemeinde Sylt
Der Bürgermeister**


**Carsten Kerkamm
(stellv. Bürgermeister)**