

Vorlage-Nr.: V019-168

Anlage: Planskizze und Straßenausbaubeitragssatzung

**Erneuerung des Straßenausbaus Störtebekerstraße / Kirchstraße**

- Abschnittsbildungsbeschluss für den I. Bauabschnitt zwischen der Störtebekerstraße/ Ecke „Am Wald“ bis zum Kreuzungsbereich Kirchstraße/Friesenstraße
- Beschluss über die Aufwandsspaltung
- Beschluss über das Bauprogramm bis 2024

Berichtersteller: Bürgermeister Uwe Garrels

Sachverhalt und Begründung:

Die Inselgemeinde Langeoog beabsichtigt das ehemalige Internatsgelände für Wohnbauzwecke zu nutzen. In diesem Zuge ist gleichzeitig die Erneuerung der Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie des Straßenoberbaus in der Störtebekerstraße und Kirchstraße auszuführen. Das erfordert auch die Erneuerung des Gewässerdurchlasses Ringschloot.

Für die ersten beiden Bauabschnitte zwischen Ecke Störtebekerstraße/Am Wald – Friesenstraße ist für die beitragspflichtigen Anlieger die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für die Erneuerung der Teileinrichtung „Fahrbahn“, „Beleuchtungseinrichtungen sowie Einrichtungen zur Straßenentwässerung“ und der Gehwege gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2a, Nr. 2d und Nr. 2c der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 NKAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Inselgemeinde Langeoog“ vom 10.12.2007 in Verbindung mit § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 23.01.2007 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) in der zurzeit gültigen Fassung geplant.

Für die Veranlagung zum Straßenausbaubeitrag für die Teilstrecke Ecke Störtebekerstraße/Am Wald bis zum Kreuzungsbereich Kirchstraße/Friesenstraße ist ein **Abschnittsbildungsbeschluss** des Rates der Inselgemeinde Langeoog herbeizuführen. Dieser Beschluss ergeht nach § 1 Absatz 3 der Straßenausbaubeitragssatzung.

Weiter muss der Rat gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 dieser Satzung förmlich feststellen, dass die Verkehrsanlage in diesem Abschnitt überwiegend als Haupterschließungsstraße (öffentliche Einrichtung mit starkem innerörtlichen Verkehr) dient, so dass der Anteil der Inselgemeinde Langeoog am beitragsfähigen Aufwand

- 70% des beitragsfähigen Aufwands der Erneuerung der Teileinrichtung für Fahrbahnen nach § 4 Absatz 2 Nr. 2a sowie
- 60% für Beleuchtungseinrichtungen sowie Einrichtungen zur Straßenentwässerung nach § 4 Absatz 2 Nr. 2d
- und 40% für die Gehwege, Randsteine und Schrammborde sowie für Grünanlagen als Bestandteil der örtlichen Einrichtung nach § 4 Absatz 2 Nr. 2c

der Straßenausbaubeitragssatzung beträgt.

Der **Abschnittsbildungsbeschluss** erlaubt es der Gemeinde, die Aufwendungen für bestimmte Straßenstrecken alsbald nach Herstellung und Kostenausgabe durch Beiträge zu refinanzieren. Die Gemeinde muss nicht die Herstellung der gesamten Anlage abwarten, um den Aufwand zu decken. In diesem Sinne ist die Abschnittsbildung – wie die Kostenspaltung – ein Vorfinanzierungsinstitut. Die Abschnittsbildung dient dem Zweck, den Zeitraum der Vorfinanzierung der Aufwendungen für die Gemeinde zu verkürzen. Eine wirksame Abschnittsbildung setzt also voraus, dass jenseits des Abschnitts weitere Baumaßnahmen folgen sollen, jedoch aus Kostengründen ein abschnittsweiser Ausbau und eine abschnittsweise Abrechnung erfolgt, damit die Gemeinde nicht den Ausbau der Gesamtanlage vorzufinanzieren hat.

Die Abschnittsbildung ist eine Ermessensentscheidung des Gemeinderates.

Da die Anwohner nur mit dem Aufwand für die Fahrbahn, die Straßenbeleuchtung und die Einrichtung für Straßenentwässerung sowie für die Gehwege herangezogen werden sollen, ist ergänzend auch ein **Beschluss zur Aufwandsspaltung** nach § 8 der Straßenausbaubeitragssatzung und nach § 9 der Satzung zur frühesten Entstehung zur Beitragspflicht erforderlich.

Diese Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Grundsätzlich darf eine Abschnittsbildung im Straßenbau nur dann gebildet werden, wenn der Ausbau der öffentlichen Einrichtung – hier einer Straße – nach den planerischen Vorstellungen der Gemeinde, die im Bauprogramm ihren Niederschlag gefunden haben muss, fortgeführt werden soll, die tatsächliche Ausführung sich aber zunächst auf eine bestimmte Strecke der geplanten Ausführung beschränkt, also die Erneuerung der Einrichtung nicht in einem Zuge, sondern in Etappen (Teilstrecken) verwirklicht wird. Dies setzt ein konkretes **Bauprogramm** auch für die Fortführung des Ausbaus an der Reststrecke sowie einen konkreten zeitlichen Horizont voraus.

Eine Abschnittsbildung darf mit Blick auf das Willkürverbot nicht dazu dienen, bei der Abrechnung eines nach dem Bauprogramm nur auf eine Teilstrecke beschränkten Ausbaus nur die an diesem Teil der Einrichtung gelegenen Anlieger zu belasten, die übrigen aber zu verschonen.

Aufgrund der touristischen Saisonzeiten und der damit einhergehenden verkürzten Bauperiode auf der Insel ist die vollständige (Erschließungs)-Maßnahme über einen Zeitraum von vier Winterhalbjahren nach folgendem **Bauprogramm** geplant:

**Erster Bauabschnitt Winterhalbjahr Nov. 2019 – Mai 2020**  
Ecke Störtebekerstraße/Am Wald – Kirchstraße/Einmündung Internatsgelände  
einschließlich der Ausbau der inneren „Erschließung“ auf dem Internatsgelände

**Zweiter Bauabschnitt Winterhalbjahr Nov. 2020 – Mai 2021**  
Einmündung Internatsgelände – Friesenstraße

**Dritter Bauabschnitt Winterhalbjahr Nov. 2022 – Mai 2023**  
Friesenstraße – Mittelstraße

**Vierter Bauabschnitt Winterhalbjahr Nov. 2023 – Mai 2024**  
Mittelstraße – Hauptstraße

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt  
der Verwaltungsausschuss empfiehlt  
der Rat beschließt

- für die Straßenbaumaßnahme Störtebekerstraße/Kirchstraße im Bereich zwischen der Ecke Störtebekerstraße/Am Wald – Kreuzung Kirchstraße/Friesenstraße (siehe Anlage) nach § 1 Absatz 3 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Inselgemeinde Langeoog für die Ermittlung des beitragsfähigen Aufwands einen Abschnitt zu bilden (**Abschnittsbildungsbeschluss**)
- der Rat stellt gemäß der Straßenausbaubeitragssatzung fest, dass die Verkehrsanlage „Störtebekerstraße/Kirchstraße“ in diesem Abschnitt überwiegend als Haupterschließungsstraße dient, so dass der Anteil der Inselgemeinde Langeoog am beitragsfähigen Aufwand

70% des beitragsfähigen Aufwands der Erneuerung der Teileinrichtung für Fahrbahnen nach § 4 Absatz 2 Nr. 2a  
60% für Beleuchtungseinrichtungen und Einrichtungen zur Straßenentwässerung nach § 4 Absatz 2 Nr. 2d  
und 40% für die Gehwege, Randsteine und Schrammborde sowie für Grünanlagen als Bestandteil der örtlichen Einrichtung nach § 4 Absatz 2 Nr. 2c

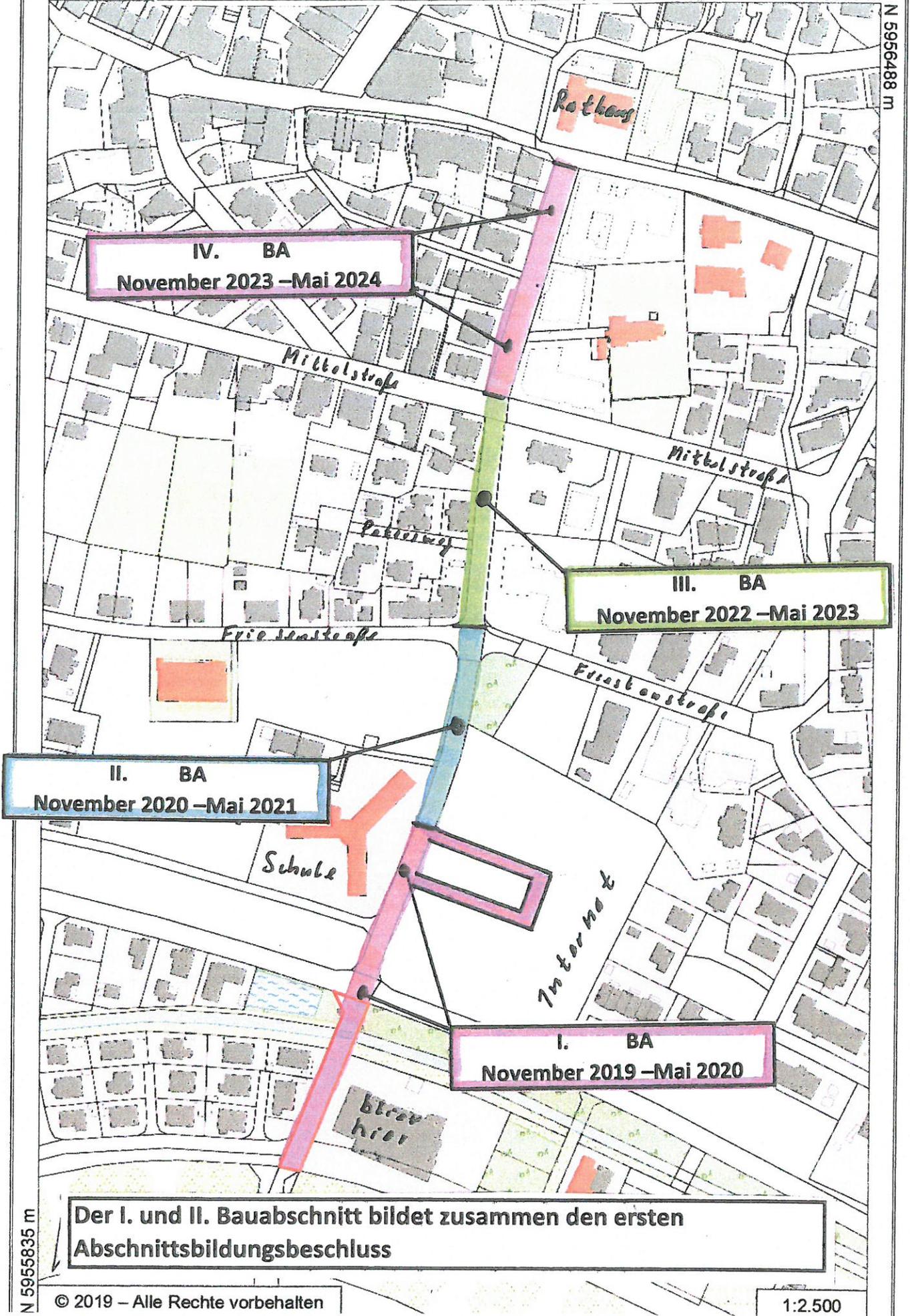
gemäß der Straßenausbaubeitragssatzung beträgt

- die Aufwandsermittlung und Erhebung der Straßenausbaubeiträge für die Erneuerung der Teileinrichtung für den Abschnitt Ecke Störtebekerstraße/Am Wald – Kreuzung Kirchstraße/Friesenstraße im Wege der **Aufwandsspaltung** durchzuführen und stellt gemäß § 9 der Straßenausbaubeitragssatzung fest, dass die Beitragspflicht frühestens mit dem Abschnittsbildungsbeschluss bzw. mit dem Ausspruch der Aufwandsspaltung entstanden ist.

- beschließt weiterhin das **Bauprogramm** gemäß § 1 Absatz 4 der Straßenausbaubeitragssatzung für die Fortführung des Ausbaus der nördlichen Reststrecke bis zur Kreuzung Kirchstraße/Hauptstraße mit dem konkreten zeitlichen Horizont bis zum Mai 2024 gemäß Anlage.



Uwe Garrels



IV. BA  
November 2023 –Mai 2024

III. BA  
November 2022 –Mai 2023

II. BA  
November 2020 –Mai 2021

I. BA  
November 2019 –Mai 2020

Der I. und II. Bauabschnitt bildet zusammen den ersten  
Abschnittsbildungsbeschluss



## Satzung

### **über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 NKAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Inselgemeinde Langeoog**

Aufgrund der §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.11.2006 (Nds. GVBl. S. 476) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2006 (Nds. GVBl. S. 575) und § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 23.01.2007 (Nds. GVBl. S. 41) hat der Rat der Inselgemeinde Langeoog in seiner Sitzung vom 11. Oktober 2007 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Beitragsfähige Maßnahmen**

- (1) Zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen) erhebt die Inselgemeinde Langeoog – sofern Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB nicht erhoben werden können – nach Maßgabe dieser Satzung Beiträge von den Grundstückseigentümern, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet.
- (2) Zu den öffentlichen Einrichtungen gehören auch die anderen Straßen im Außenbereich, die die Inselgemeinde für den öffentlichen Verkehr gewidmet hat (§ 47 Nr. 3 NStrG).
- (3) Die Inselgemeinde ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne Ausbaumaßnahme. Sie kann den Aufwand auch hiervon abweichend für bestimmte Teile einer Maßnahme (Aufwandsspaltung) oder für einen selbständig nutzbaren Abschnitt einer Maßnahme (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln.
- (4) Inhalt und Umfang der beitragsfähigen Maßnahmen werden durch das Bauprogramm bestimmt. Das Bauprogramm wird durch die Inselgemeinde formlos festgelegt.

#### **§ 2**

#### **Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten

1. für den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen benötigten Grund-

flächen; dazu gehört auch der Wert der von der Inselgemeinde hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;

2. für die Freilegung der Fläche;
3. für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahn mit Unterbau und Decke sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen sowie Aufwendungen und Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus;
4. für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von
  - a) Randsteinen und Schrammborden,
  - b) Rad- und Gehwegen,
  - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  - d) niveaugleichen Mischflächen,
  - e) Beleuchtungseinrichtungen,
  - f) Rinnen- und andere Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtungen,
  - g) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - h) Parkflächen (auch Standspuren, Busbuchten und Bushaltestellen) und Grünanlagen soweit sie Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen sind;
5. für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Wegen, Plätzen und Fußgängerzonen in entsprechender Anwendung von Nr. 3;
6. der Fremdfinanzierung;
7. die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen sind;
8. der Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.

## § 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der Aufwand für
  1. Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  2. Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  3. Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus,
 wird den Kosten der Fahrbahn zugerechnet.

## § 4

Anteil der Inselgemeinde am beitragsfähigen Aufwand

- (1) Die Inselgemeinde trägt zur Abgeltung des sich für die Allgemeinheit aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung ergebenden besonderen Vorteils von dem beitragsfähigen Aufwand den sich aus Abs. 2 ergebenden Anteil. Den übrigen Teil des beitragsfähigen Aufwandes tragen die Beitragspflichtigen und die Inselgemeinde, soweit sie Eigentümerin oder Erbbauberechtigte eines berücksichtigungspflichtigen Grundstücks ist.
- (2) Der zur Abgeltung der Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung durch die Allgemeinheit auf die Inselgemeinde entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand beträgt:
  1. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen, 40 v.H.,
  2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichen Verkehr (Haupterschließungsstraßen)
    - a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Radwege 70 v.H.,
    - b) für kombinierte Rad- und Gehwege 55 v.H.,
    - c) für Gehwege, Randsteine und Schrammborde, sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung 40 v.H.,
    - d) für Beleuchtungseinrichtungen sowie Einrichtungen zur Straßenentwässerung 60 v.H.,

- |  |          |
|--|----------|
| e) für niveaugleiche Mischflächen  | 55 v.H., |
| 3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Geschäfts- und Besucherverkehr dienen, (Hauptgeschäftsstraßen)  |          |
| a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Radwege   | 75 v.H., |
| b) für kombinierte Rad- und Gehwege  | 60 v.H., |
| c) für Gehwege, Randsteine und Schrammborde, sowie für Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung  | 45 v.H., |
| d) für Beleuchtungseinrichtungen sowie Einrichtungen zur Straßenentwässerung   | 70 v.H., |
| 4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG   |          |
| a) mit überwiegender Besucherverkehr   | 70 v.H., |
| b) mit Anlieger- und Besucherverkehr   | 50 v.H., |
| (3) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Inselgemeinde zu verwenden.   |          |
| (4) Die Inselgemeinde kann im Einzelfall vor Entstehen der sachlichen Beitragspflichten durch eine ergänzende Satzung von den Anteilen nach Abs. 2 abweichen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung sprechen. |          |

### § 5

#### Verteilung des umlagefähigen Ausbauraufwands

- (1) Der umlagefähige Ausbauraufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Einrichtung oder eines bestimmten Abschnitts von ihr besteht (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem nach den §§ 6 und 7 maßgeblichen Nutzungsfaktor ergeben.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinn. Soweit Flächen berücksichtigungspflichtiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar

sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 6. Für die übrigen Flächen – einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsplangrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB – richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7.

- (3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken,
1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
  2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
  3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
  4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
    - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
    - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zu ihr verläuft;
  5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 lit. b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung bzw. im Fall von Nr. 4 lit. b) der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
- (4) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die

1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden,

oder

2. ganz bzw. teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung),

ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird.

## § 6

### Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke pp.

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss i.S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,20 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 5 Abs. 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2),

a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;

b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 ge-

teilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;

- c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
  - d) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
  - e) für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
  - f) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach lit. a- c);
2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 lit. a) bzw. lit. d) – f) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c);
3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5), wenn sie
- a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
  - b) un bebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Vollgeschosse.
4. Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit
- 1. 1,2, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO, Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder Sondergebietes i.S. von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb ei-

nes Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;

2. 1,3, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes i.S. von § 11 BauNVO liegt.

### § 7

#### Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

- (1) Für die Flächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die
1. aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden 0,5,
  2. im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z.B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn
    - a) sie ohne Bebauung sind, bei
      - aa) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen 0,0167,
      - bb) Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland 0,0333,
      - cc) gewerblicher Nutzung (z.B. Bodenabbau pp.) 1,0,
    - b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung) 0,5,
    - c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z.B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, 1,0,  
mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. a),

- d) sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. b), 1,0
- e) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. a), 1,5
- f) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen
- aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss 1,5
- bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, 1,0
- für die Restfläche gilt lit. a).

(2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 6 Abs. 1.

### § 8 Aufwandsspaltung

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Straßenbaubeitrag selbständig erhoben werden für

1. die Kosten des Grunderwerbs der öffentlichen Einrichtung,
2. die Kosten der Freilegung für die Durchführung der Baumaßnahme,

3. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Fahrbahn,
4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Radwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Gehwege oder eines von ihnen,
6. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung kombinierter Rad- und Gehwege oder eines von ihnen,
7. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtung,
8. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Beleuchtungseinrichtungen der öffentlichen Einrichtung,
9. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Parkflächen,
10. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung des Straßenbegleitgrüns.

#### § 9

#### Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme.
- (2) In den Fällen einer Aufwandsspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilmaßnahme, frühestens jedoch mit dem Ausspruch der Aufwandsspaltung.
- (3) Bei der Abrechnung von selbständig nutzbaren Abschnitten entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme, frühestens jedoch mit dem Abschnittsbildungsbeschluss.
- (4) Die in Abs. 1 – 3 genannten Maßnahmen sind erst dann beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem von der Inselgemeinde aufgestellten Bauprogramm fertiggestellt sind und der Aufwand berechenbar ist.

## § 10 Vorausleistungen

Auf die künftige Beitragsschuld können angemessene Vorausleistungen verlangt werden, sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

## § 11 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig.

Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, bei Bestehen eines Erbbaurechts auf diesem und im Falle von Abs. 1 S. 3 Halbsatz 2 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

## § 12 Beitragsbescheid

Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

## § 13 Fälligkeit

Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig.

## § 14 Ablösung

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.
- (2) Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die Ausbaumaßnahme i.S. von § 1 entstehende Ausbaufwand anhand von bereits vorliegenden Unternehmerrechnungen und im übrigen nach

dem Ausschreibungsergebnis sowie den Kosten für den Ausbau von Teileinrichtungen bei vergleichbaren öffentlichen Einrichtungen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 4 bis 7 auf die Grundstücke zu verteilen, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der betreffenden öffentlichen Einrichtung besteht.

- (3) Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 15  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 02.11.1988 außer Kraft.

Langeoog , den 10. Dez. 2007



Bürgermeister

