

**Satzung der Gemeinde Lütetsburg über die Erhebung von Beiträgen nach §
6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche
Maßnahmen (Straßenausbaubeitragsatzung)**
vom 09. Juli 2015

Präambel (gesetzliche Grundlagen)

**§ 1
Allgemeines**

Die Gemeinde erhebt – sofern Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff Baugesetzbuch nicht erhoben werden können – zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung (Ausbau) ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (öffentliche Einrichtungen) – insgesamt, in Abschnitten oder Teilen – nach Maßgabe dieser Satzung Beiträge von den Grundstückseigentümern, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtungen besondere wirtschaftliche Vorteile bietet (Anlieger).

**§ 2
Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

(1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten für

1. den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der öffentlichen Einrichtung benötigten Grundflächen; dazu gehört auch der Wert der von der Gemeinde hierfür aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
2. die Anschaffung der öffentlichen Einrichtung;
3. die Freilegung der Fläche
4. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und 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;
5. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Wegen, Plätzen und Fußgängerzonen in entsprechender Anwendung von Ziffer 4;
6. die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von
 - a) Randsteinen und Schrammborden,
 - b) Rad- und Gehwegen auch in kombinierter Form,
 - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - d) Beleuchtungseinrichtungen,
 - e) Rinnen und andere Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtungen,
 - f) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - g) Parkflächen (auch Standspuren, Busbuchten und Bushaltestellen) sowie Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der öffentlichen Einrichtung sind,

- h) niveaugleiche Mischflächen;
 - 7. die Ausstattung von Fußgängerzonen;
 - 8. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung sowie Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind;
 - 9. die Fremdfinanzierung des beitragsfähigen Aufwandes;
 - 10. die vom Personal der Gemeinde zu erbringenden Werk- und Dienstleistungen für Ausbaumaßnahmen
 - 11. die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- (2) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch ergänzende Satzung bestimmen, dass über die genannten Kosten hinaus weitere genau bezeichnete Kosten zum beitragsfähigen Aufwand gehören.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Die Gemeinde ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne öffentliche Einrichtung. Sie kann den Aufwand hiervon abweichend auch für bestimmte Teile einer öffentlichen Einrichtung (Aufwandsspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer öffentlichen Einrichtung (Abschnittsbildung) ermitteln.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Vorteilsbemessung

- (1) Der Anteil der Anlieger am Aufwand beträgt:
- | | |
|--|------|
| 1. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen | 60 % |
| 2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichen Verkehr | |
| a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen auch innerhalb Parkstreifen und Radwege sowie Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus | 30 % |
| b) für Randsteine und Schrammborde, Gehwege sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung | 50 % |
| c) für Beleuchtungseinrichtungen, für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung sowie für Rad- und Gehwege in kombinierter Form | 40 % |

- | | |
|--|------|
| d) für Parkflächen (auch Standspuren) mit Ausnahme von Busbuchten und Bushaltestellen | 55 % |
| e) niveaugleiche Mischflächen | 40 % |
| 3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen | |
| a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen auch innerhalb Parkstreifen und Radwege sowie Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus | 25 % |
| b) für Randsteine und Schrammborde, Gehwege sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung | 40 % |
| c) für Beleuchtungseinrichtungen, für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung sowie für Rad- und Gehwege in kombinierter Form | 30 % |
| d) für Parkflächen (auch Standspuren) mit Ausnahme von Busbuchten und Bushaltestellen | 50 % |
| 4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG | 60 % |
| 5. bei Fußgängerzonen | 55 % |

(2) Den übrigen Anteil am Aufwand trägt die Gemeinde.

(3) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Gemeinde zu verwenden.

(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch ergänzende Satzung von den Anteilen nach Absatz 1 abweichen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung sprechen.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die Grundstücke, deren Eigentümern durch die Inanspruchnahmemöglichkeit der ausgebauten öffentlichen Einrichtung oder Abschnitten davon besondere wirtschaftliche Vorteile geboten werden, bilden das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilungsregelung

I.

Allgemeines

Der umlagefähige Ausbaaufwand wird im Verhältnis der mit Nutzungsfaktoren gemäß § 6 III und § 6 IV zu multiplizierenden Grundstücksflächen gemäß § 6 II auf das Abrechnungsgebiet (§ 5) verteilt.

II. Grundstücksfläche

- (1) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken mit baulicher oder gewerblicher Nutzung,
1. die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes
 2. die teilweise im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
 3. für die weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und im übrigen im Außenbereich liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes, jedoch
 - a) höchstens die Fläche, zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft, wenn das Grundstück an die öffentliche Einrichtung angrenzt
 - b) höchstens die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft, wenn das Grundstück nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzt oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden ist.
 - c) die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung oder der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Seite und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht, wenn das Grundstück über die sich nach Nr. 3 a und 3 b ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt ist.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken mit sonstiger Nutzung,
1. die nur in der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden
oder
 2. die ganz oder teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise (z. B. landwirtschaftlich) nutzbar sind,

die Gesamtfläche des Grundstückes oder die Teilfläche des Grundstückes, die von Absatz 1 Nrn. 2 und 3 nicht erfasst wird.

III. Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke

(1) Die Nutzungsfaktoren betragen

1. bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen	1,00
2. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,25
3. bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	1,50
4. bei Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen	1,75
5. bei Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen	2,00
6. bei Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen	2,25
7. bei Bebaubarkeit mit sieben Vollgeschossen	2,50

(2) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2 m oder mehr haben und deren Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Ein oberstes Geschoss ist nur dann Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Gibt es in einem Gebäude wegen der Besonderheiten des Bauwerkes kein Vollgeschoss, 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 Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude werden als eingeschossige Gebäude behandelt.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt ein Bebauungsplan an Stelle einer Vollgeschossezahl eine Baumassenzahl oder nur die Höhe der baulichen Anlage fest, gilt als Vollgeschossezahl die Baumassenzahl bzw. die höchste Gebäudehöhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf ganze Zahlen abgerundet und ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, ist diese zugrunde zu legen.

(4) In unbeplanten Gebieten oder Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder eine Geschossezahl noch eine Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe festsetzt, ist

a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Höchstzahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

(5) Sind in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO liegen, auch andere beitragspflichtige Grundstücke vorhanden, erhöhen sich die in Absatz 1 genannten Nutzungsfaktoren für die in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten liegenden Grundstücke sowie die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um 0,5. Ob ein Grundstück überwiegend gewerblich genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die Nutzungen der tatsächlichen Geschossflächen zueinander stehen. Hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur

untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (z. B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u. a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen. Gewerblich genutzten Grundstücken stehen Grundstücke gleich, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Verwaltungs-, Gerichts-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude sowie Praxen für freie Berufe, Krankenhäuser, Altenpflegeheime, Leichenhallen, nicht aber Altenwohnheime, Kirchen, landwirtschaftliche Gebäude).

IV.

Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

(1) Die Nutzungsfaktoren betragen bei Grundstücken, die

- | | |
|--|--------|
| 1. wegen 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 die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) so genutzt werden | 0,5000 |
| 2. im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzung in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung) | |
| a) sie unbebaut sind, | |
| aa) soweit sie als Wald- oder Wasserfläche genutzt werden | 0,0167 |
| bb) soweit sie als Grünland, Ackerland oder Gartenland genutzt werden | 0,0333 |
| cc) soweit sie gewerblich genutzt werden (z. B. Bodenabbau oder ähnliches) | 1,0000 |
| b) sie in einer baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung) | 0,5000 |
| c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen, landwirtschaftliche Nebengebäude oder sonstige landwirtschaftliche Anlagen vorhanden sind, für die eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl von 0,2 ergibt | 1,0000 |
| mit Zuschlägen von je 0,25 für jedes weitere über dem ersten Vollgeschoss tatsächlich vorhandene Vollgeschoss; für die Restfläche gilt 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 von 0,2 ergibt 1,0000
- mit Zuschlägen von je 0,25 für jedes weitere über dem ersten Vollgeschoss tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt b)
- e) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl von 0,2 ergibt 1,5000
- mit Zuschlägen von je 0,375 für jedes weitere über dem ersten Vollgeschoss tatsächlich vorhandene Vollgeschoss; für die Restfläche gilt a)
- 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 1,5000
- mit Zuschlägen von je 0,375 für jedes über dem ersten Vollgeschoss tatsächlich vorhandene weitere Vollgeschoss
- bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung 1,0000
- mit Zuschlägen von je 0,25 für jedes über dem ersten Vollgeschoss tatsächlich vorhandene weitere Vollgeschoss; für die Restfläche gilt a)

(2) Was als Vollgeschoss gilt, ergibt sich aus III. Abs. 2.

V.

Mehrfach bevorteilte Grundstücke

Werden Grundstücke durch mehrere nach dieser Satzung abrechenbare öffentliche Einrichtungen bevorteilt, ist die für die Berechnung des Beitrages zugrunde zu legende Grundstückfläche (§ 6 II) durch die Anzahl der das Grundstück bevorteilenden öffentlichen Einrichtungen zu teilen. Den Beitragsausfall trägt die Gemeinde.

§ 7

Aufwandsspaltung

Der Beitrag kann ohne eine Bindung an eine bestimmte Reihenfolge selbständig erhoben werden für

1. den Grunderwerb der öffentlichen Einrichtung
2. die Freilegung der öffentlichen Einrichtung

3. den Ausbau der Fahrbahnen mit oder ohne Randstein oder Schrammborden
4. den Ausbau der Radwege oder eines von mehreren mit oder ohne Randsteinen oder Schrammborden
5. den Ausbau der Gehwege oder einen von mehreren mit oder ohne Randsteinen oder Schrammborden
6. den Ausbau kombinierter Rad- und Gehwege oder eines von mehreren mit oder ohne Randsteinen oder Schrammborden
7. den Ausbau von niveaugleichen Mischflächen
8. den Ausbau der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtung
9. den Ausbau der Beleuchtung der öffentlichen Einrichtung
10. den Ausbau der Parkflächen oder einer von mehreren
11. den Ausbau der Grünflächen oder einer von mehreren
12. den Ausbau der Bushaltestellen oder einer von mehreren

§ 8 Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme.
- (2) In den Fällen der Aufwandsspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilmaßnahme und dem Ausspruch der Aufwandsspaltung.
- (3) Bei der Abrechnung selbständig nutzbarer Abschnitte entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme und dem Abschnittsbildungsbeschluss.
- (4) Die beitragsfähige Maßnahme ist erst beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem von der Gemeinde aufgestellten Bauprogramm fertiggestellt sind und der Aufwand berechenbar ist.

§ 9 Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Bauarbeiten begonnen worden ist, kann die Gemeinde angemessene Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages erheben. Die Vorausleistung ist mit dem endgültigen Beitrag zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 10 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist an Stelle 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 und im Fall des Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.

§ 11 Beitragsbescheid

Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

§ 12 Fälligkeit

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

§ 13 Ablösung

- (1) Solange die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann ihre Ablösung durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Dabei ist der für die Ausbaumaßnahme entstehende Ausbaaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls solche noch nicht vorliegen, anhand der Kosten vergleichbarer Ausbaumaßnahmen zu ermitteln und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die vorteilhabenden Grundstücke zu verteilen.
- (2) Mit der Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht für die betreffende Ausbaumaßnahme endgültig abgegolten.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden in Kraft und ersetzt die bisherige Satzung der Gemeinde Lütetsburg über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen vom 03.06.1986.

1) Satzung vom 17.03.2015, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden Nr. 31 vom 21.08.2015, S. 472