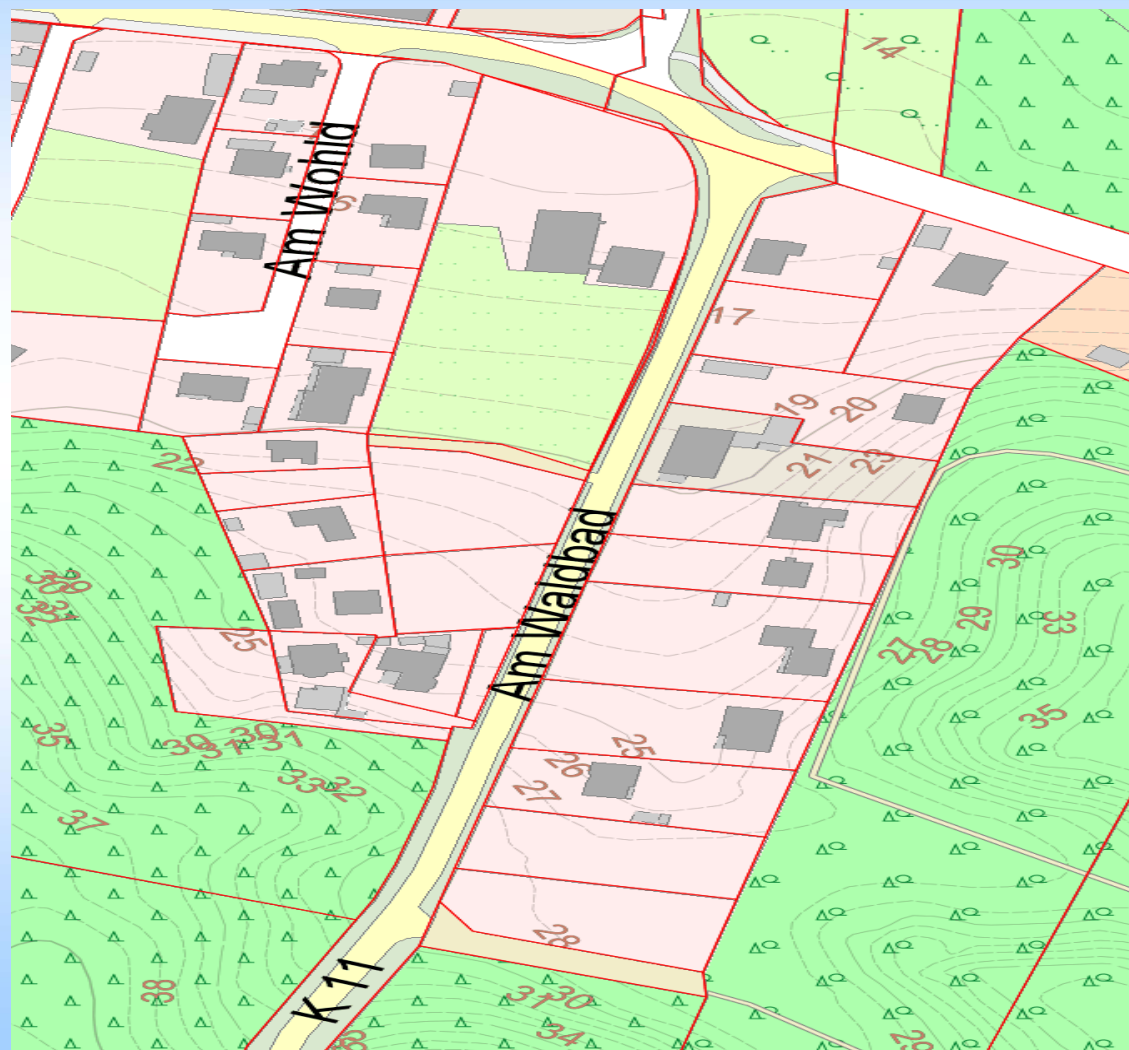


Anliegerinformation zur Baumaßnahme „Erneuerung Gehweg der Straße „Am Waldbad““





COMUNA GmbH

**Kommunal- und Wirtschaftsberatungsunternehmen
für Städte und Gemeinden
Weyhe**

Schwerpunkte:

- Abgabenrecht
- Organisationsmanagement

**Wolfgang Belz
Geschäftsführer**

Grundsätze für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen



- Straßenausbaubeiträge werden erhoben für die
 - **Herstellung, Anschaffung, Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung**
der öffentlichen Einrichtung (ö.E.).
- Beitragspflichtig sind alle Grundstückseigentümer, denen sich durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser ö.E. besondere wirtschaftliche Vorteile bieten (§ 6 NKAG).

Bestimmung der öffentlichen Einrichtung „Straße“



- Einrichtung im Sinne des § 6 Abs. NKAG **ist grundsätzlich die gesamte Verkehrsanlage, sodass unter einer ö.E. nur die Gemeindestraße insgesamt zu verstehen ist.** (OVG Lüneburg, Urteil v. 18.09.1987 – 9 A 126/86)
- Für die **Festlegung der räumlichen Ausdehnung der ö.E.** ist,
 - ausgehend von einer natürlichen Betrachtungsweise und ungeachtet einer wechselnden Straßenbezeichnung,
- auf **das Erscheinungsbild eines Straßenzuges** (z. B. Straßenführung, Straßenbreite, Straßenlänge, Straßenausstattung, Zahl der erschlossenen Grundstücke), seine Verkehrsfunktion sowie vorhandene Abgrenzungen (Kreuzungen, Einmündungen),
 - die eine Verkehrsanlage **augenfällig** als ein **eigenständiges Element des „Straßennetzes“** erscheinen lassen,

abzustellen. (OVG Lüneburg, Urt. v. 24.08.2020, 9 LB 146/17)

Stichstraße / Sackgasse im Straßenausbaubeitragsrecht



- Ob eine von einer erneuerten oder verbesserten Straße abzweigende – öffentliche oder private – befahrbare Sackgasse als

➤ **selbständige** Anlage

oder

➤ als **unselbständiger Bestandteil** (Anhängsel) der Straße anzusehen ist von der sie abzweigt

richtet sich vom Ansatz her zunächst nach dem Gesamteindruck, den die zu beurteilende Anlage nach den tatsächlichen Verhältnissen vermittelt.

- Als „**unselbständig**“ in diesem Sinne ist eine für das Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art vorgesehene, bis etwa 100 m lange und nicht verzweigte Sackgasse, die eine ihrer Ausdehnung nach angemessene Anzahl von Grundstücken erschließt anzusehen.

Stichstraße / Sackgasse = selbstständige Anlage im Straßenausbaubeitragsrecht



Ausnahme :

- Hat die befahrbare Sackgasse eine andere Verkehrsbedeutung (Anliegerstraße) als der Straßenzug, von dem sie abzweigt (Hauptverkehrsstraße), so ist sie auch bei einer Länge von nur 90 m straßenausbaubeitragsrechtlich **als selbständige ö.E.** anzusehen.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 30. Januar 1998 – 9 M 2815/96 –, juris

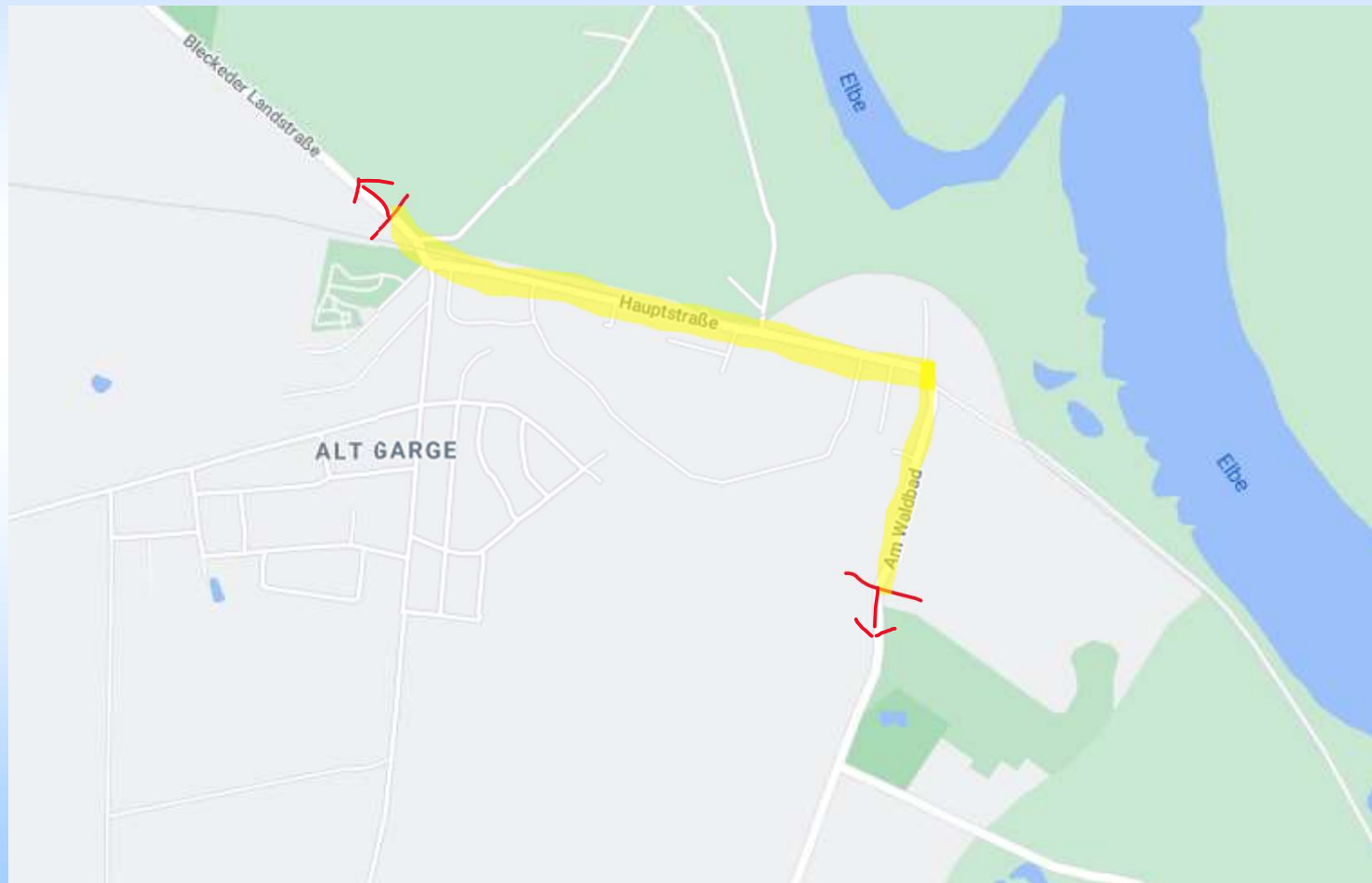
Aufteilung einer einheitlich wirkende Straße in mehrere Anlagen



- Geht eine Innerortsstraße endgültig in den Außenbereich über und ändert sich deshalb ihre Verkehrsfunktion, so entstehen aus Rechtsgründen zwei Anlagen im Sinne des Straßenausbaubeitragsrechts.

OVG Lüneburg, Beschl. v. 15.10.1990 - 9 M 46/90

**Anlage „Hauptstraße/ Am Waldbad“
Abschnitt „Am Park / Übergang Außenbereich“**



„Abschnitt“ im Straßenausbaubeitragsrecht



- Bei Straßenbaumaßnahmen die zwar auf ganzer Länge einer Ö.E. geplant sind aber sich über mehrere Straßenabschnitte erstrecken, können Ausbauabschnitte beitragsrechtlich verselbstständig, d.h. **gesondert endgültig abgerechnet werden.**
- Eine wirksame Abschnittsbildung setzt voraus, dass das Bauprogramm der Gemeinde einen Ausbau der gesamten Anlage vorsieht.
- Zur wirksamen Abschnittsbildung bedarf es eines entsprechenden Beschlusses des Rates.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 22. Dezember 2009 – 9 ME 108/09

- Ein Bauprogramm auf ganzer der Ö.E. ist zur Überprüfung des Willkürverbots, d.h. ob die Kosten des einen Abschnittes um mehr als 1/3 höher liegen als im anderen Abschnitt, erforderlich.

VG Lüneburg, Urteil vom 18. März 2014 – 3 A 220/12

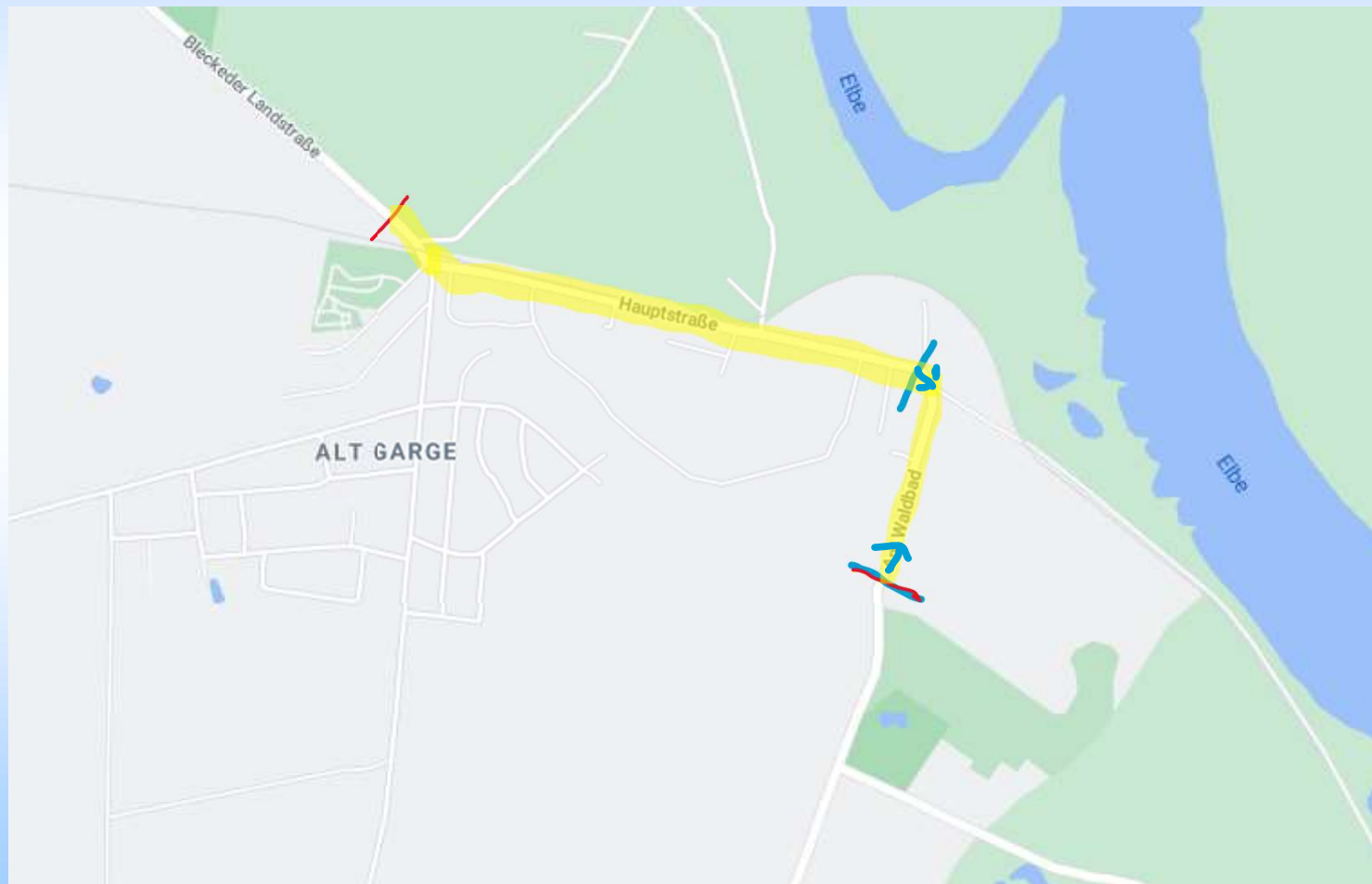
Anforderungen an eine Abschnittsbildung im Straßenausbaubeitragsrecht



- Bei dem „Abschnitt“ muss es sich um eine (Straßen-)Strecke handeln, die vorwiegend durch äußere, in den tatsächlichen Verhältnissen begründete Merkmale begrenzt ist und der eine gewisse selbständige Bedeutung als Verkehrsweg zukommt, d.h. die selbständig in Anspruch genommen werden kann
- Als zur hinreichenden Begrenzung geeignete Merkmale kommen in Betracht z.B. einmündende Straßen sowie Plätze, Brücken und Wasserläufe.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 15. Oktober 2001 – 9 LB 1853/01

**Anlage „Hauptstraße/ Am Waldbad“
Abschnitt „Am Park / Übergang Außenbereich“**



Erneuerung einer öffentlichen Einrichtung



- Erneuerung i. d. S. bedeutet das Ersetzen einer abgenutzten Anlage durch eine neue Anlage von gleicher räumlicher Ausdehnung, gleicher funktionaler Aufteilung der Fläche und gleichwertiger Befestigungsart (OVG Lüneburg U. v. 10.01.1989 – 9 A 53/87).
- Der technische Zustand der Straße muss eine Erneuerung auf mindestens 30 % der Länge der ö.E. erforderlich machen (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.8.2011 A - 9LC 101/10).
- Ist die übliche Nutzungsdauer einer Straße (25 Jahre z. B. OVG Lüneburg, 24.05.1989 – 9 A 113/87) überschritten und die Straße verschlissen, kommt es auf unterlassene oder mangelhafte Unterhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit nicht an (OVG Münster B. v. 26.03.2009 – 15 A 939/06).

Verbesserung einer öffentlichen Einrichtung



- Verbesserung ist die Erhöhung der verkehrstechnischen Funktionalität in Bezug auf z. B.
 - Verkehrsfluss, Benutzbarkeit, Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, Lebensdauer, Störanfälligkeit

(z. B. OVG Lüneburg, Urteil v. 7. 6.1994 - 9 L 4155/92).
- Bei einer Baumaßnahme zur Verbesserung einer ö.E. spielt der Verschleißzustand einer Straße keine Rolle, weil das Ziel der Verbesserung nicht in einer Mängelbeseitigung, sondern in einem Ausbau mit einer höheren Qualitätsstufe besteht (z. B. OVG Lüneburg, Beschluss v. 20. 11. 2006 - 9 LA 386/05).
- Maßnahmen, die nur der Verbesserung des Stadtbildes dienen, sind nicht beitragspflichtig.

Maßnahmen „Am Waldbad“



- **Erneuerung** der Gehwege durch Ersetzen von Unterbau und Deckschichten



**Welche Kosten der Maßnahme können
umgelegt werden?**

Beitragsfähiger Aufwand nach § 2 der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bleckede (Auszug)



- Grunderwerb der Flächen für die ö.E.
- Erneuerung, Erweiterung und Verbesserung
 - der Fahrbahn mit Unterbau und Decke,
 - von Randsteinen und Schrammborden,
 - von Rad- und Gehwegen,
 - niveaugleichen Mischflächen,
 - der Beleuchtungseinrichtungen,
 - Rinnen und anderen Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öffentliche Einrichtung,
 - von Parkflächen und Straßenbegleitgrün

Ermittlung des Anliegeranteils



- Die Bestimmung des Gemeindeanteils/Anliegeranteils richtet sich nach dem Maß der zu erwartenden Nutzung der ausgebauten Straße von den Anliegergrundstücken einerseits und der Allgemeinheit andererseits (OVG Lüneburg, Urteil vom 24. 08.2020 – 9 LB 146/17).
- Von ausschlaggebender Bedeutung ist hierbei, welcher Verkehr zu den vom Straßenbau bevorteilten Anlieger- und Hinterliegergrundstücken hinführt und von ihnen ausgeht und welchen Anteil dieser sogenannte Ziel- und Quellverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen auf der betreffenden Straße ausmacht (OVG Lüneburg Urt. v. 09.08.2016 – 9 LC 29/15)
- Die Anliegeranteile müssen in der Satzung festgelegt sein und entsprechend der Verkehrsbedeutung der Einrichtung/Teileinrichtung der ausgebauten Straße abgestimmt sein (OVG Lüneburg Urt. v. 12.01.1988 – 9 C 2/87).

Straßenkategorien gemäß Straßenausbaubeitragssatzung



- Ö.E. die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen
 - Anliegerstraßen sind Straßen, die im Wesentlichen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen.
- Ö.E. mit starkem innerörtlichem Verkehr
 - beachtlicher innerörtlicher Verkehr, dienen überwiegend der Aufnahme des Verkehrs angebundener reiner Erschließungsstraßen, haben Erschließungs- und Sammelfunktion innerhalb von Baugebieten (OVG Lüneburg Urteil. v. 13.01.1987)
 - Sammelfunktion muss gegenüber Erschließungsfunktion im Vordergrund stehen.
- Ö.E., die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen
 - innerörtlicher und überörtlicher Durchgangsverkehr (z. B. Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen).

Zuordnung der Anlage zu einer Straßenkategorie gemäß Straßenausbaubeitragssatzung



- Laut OVG Lüneburg (Urt. v. 09.08.2016 – 9 LC 29/15) ergibt je nach Ziel- und Quellverkehr der bevorteilten Grundstücke am Gesamtverkehrsaufkommen auf der betreffenden Straße folgende Einordnung:
 - **Anliegerstraße** = wenn der Anteil des Anliegerverkehrs mehr als 60 % am Gesamtverkehrsaufkommen beträgt
 - **Straße mit starkem innerörtlichen Verkehr** = wenn der Anteil des Anliegerverkehrs zwischen 40 % und 60 % des Gesamtverkehrsaufkommen liegt.
 - **Durchgangsstraße** = wenn Anteil des Anliegerverkehrs weniger als 40 % des Gesamtverkehrsaufkommen beträgt (d.h. Nicht-Anliegerverkehr mehr als 60 %)

Anteile der Stadt entsprechend § 4 Abs. 2 Straßenausbaubeitragssatzung



Bei ö.E(en) die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen 25 %

Bei ö.E. mit starkem innerörtlichem Verkehr

- Fahrbahnen, Radwege, Busbuchten 60 %
- **Gehwege**, Randsteine, Grünanlagen als Bestandteil der öff. Einr. 40 %
- Beleuchtungseinrichtungen, Oberflächenentwässerung 50 %
- Parkflächen 30 %

Bei ö.E. die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen (z. B. Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen) 30 % - 70 %

Ermittlung des umlagefähigen Aufwand auf Basis geschätzter Herstellungskosten



geschätzter Erneuerungsaufwand Gehweg "Am Waldbad"

Erneuerungsaufwand	294.000,00 EUR
davon nicht beitragsfähig	-175.636,36 EUR
Förderung Gehweg (50 %)	-59.181,82 EUR
Summe beitragsfähiger Aufwand	59.181,82 EUR
abzgl. öffentlicher Anteil (40 %)	-23.672,73 EUR
ergibt umlagefähiger Aufwand	<u>35.509,09 EUR</u>



**Wer muss die Kosten der Maßnahme
„Gehwegerneuerung des Abschnitts Am
Waldbad“ tragen?**

Bevorteilte Grundstücke (Abrechnungsgebiet)



- Bevorteilt sind Grundstücke dann, wenn
 - sie unmittelbar an der ö.E. Straße) anliegen und diese deshalb in Anspruch nehmen können
 - sie zwar nicht an der Straße anliegen (sog. Hinterliegergrundstücke), aber die Straße aufgrund
 - ❖ Wegerechte, Baulasten oder Miteigentum über ein Anliegergrundstück
 - ❖ Eigentümeridentität zwischen Anlieger – und Hinterliegergrundstück (OVG Lüneburg, Beschl. vom 18.6.2006 - 9 ME 189/06)
 - ❖ eines Fußweges (bis 50 m Entfernung; OVG Lüneburg, U. v. 07.05.2009 – 9 LB 329/06)in Anspruch nehmen können.
 - Das vorstehend Gesagte gilt für Außenbereichsstraßen und Außenbereichsgrundstücke (z. B. Ackerflächen, Waldflächen) analog (vgl. Beschluss OVG Lüneburg v. 19.11.1996 – 9 L 2659/95).



Sind die Vorteile der Grundstücke gleich hoch?

Nutzungsfaktoren Bauland



Auszug aus der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bleckede § 6

Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- 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
- bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen 1,25
- bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen 1,50

Erhöhung der Nutzungsfaktoren



Auszug aus der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bleckede § 6

Die Nutzungsfaktoren werden satzungsgemäß vervielfacht mit 1,5

- bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich genutzt werden,
- bei Grundstücken, die in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude sowie Praxen für freie Berufe).

Die Nutzungsfaktoren werden satzungsgemäß vervielfacht mit 2,0

- bei Grundstücken, die in Kern-, Gewerbe, Industrie- und Sondergebieten liegen.

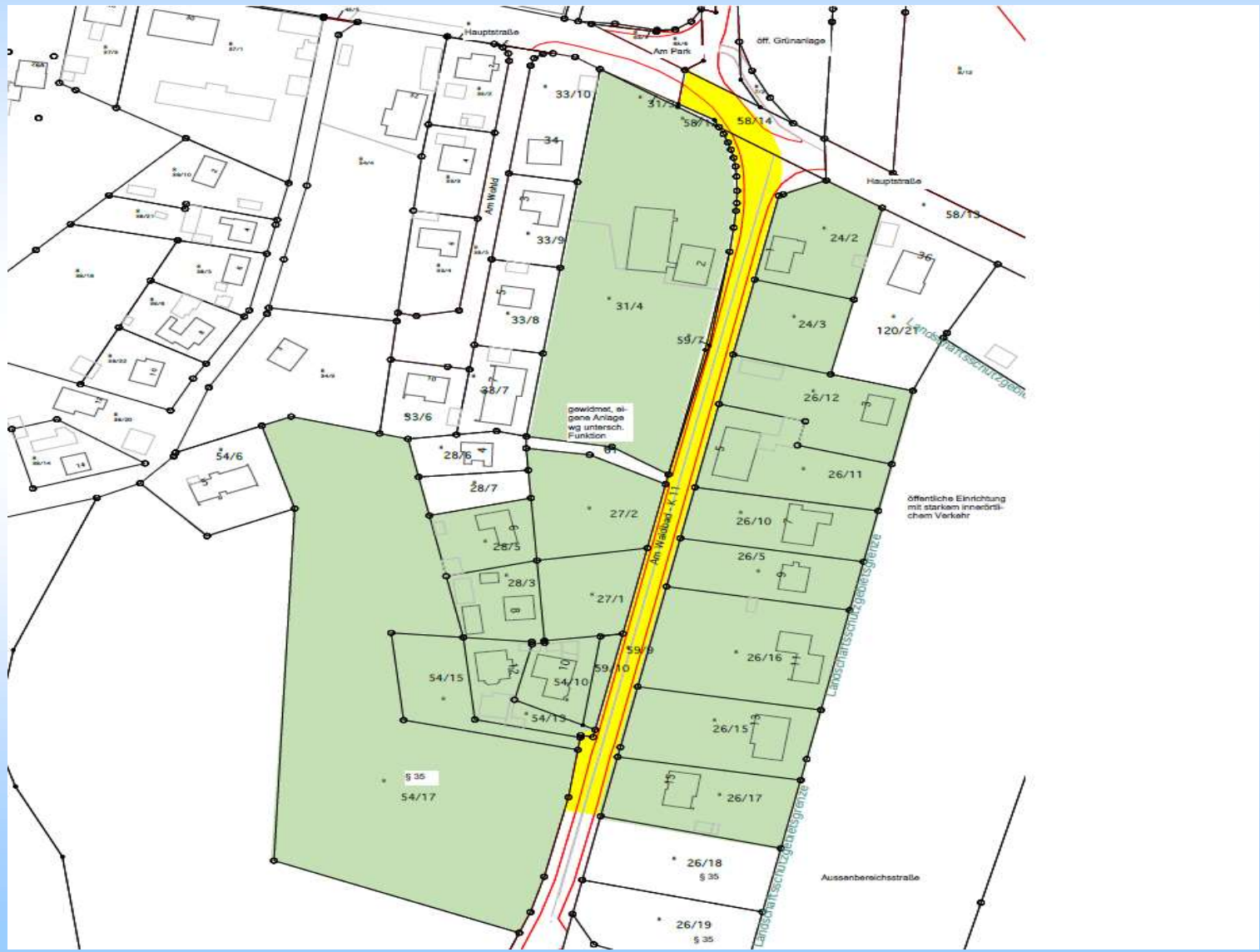
Nutzungsfaktoren sonstige Nutzung



Auszug aus der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bleckede: § 7
Abs. 1

- Die Nutzungsfaktoren betragen bei Grundstücken, die 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 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) so genutzt werden 0,5
- bei Grundstücken, die im Außenbereich (§ 35 BauG) liegen oder wegen entsprechender Festsetzung in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn sie unbebaut sind, 0,0167
- soweit sie als Wald oder Wasserflächen genutzt werden 0,0333
- soweit sie als als Grünland, Ackerland oder Gartenland genutzt werden
- ...

Darstellung Abrechnungsgebiet Abschnitt „Am Waldbad“





Ermittlung Beitragssatz



Beitragssatzberechnung Gehweg "Am Waldbad"

umlagefähiger Aufwand (vorläufig)	35.509,09 EUR
beitragspflichtige Fläche (vorläufig) aus Grundstücksfläche (Buchgrundstück) * Nutzungsfaktor	27.095,00 m ²
ergibt einen vorläufigen Beitragssatz von	1,310 EUR/m ² beitragspflichtiger Grundstücksfläche



Beispielberechnung für einen Straßenausbaubeitrag

Gehweg "Am Waldbad"

zulässige Bebauung des Grundstücks	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschosse
Grundstücksfläche in qm	1.000,00	1.000,00
Nutzungsfaktor nach Satzung	1,00	1,25
beitragspflichtige Fläche aus Grundstücksfläche * Nutzungsfaktor	1.000,00	1.250,00
Beitragssatz (unverb. Schätzung) EUR/qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche	1,310	1,310
Beitrag (im Beispiel)	1.310,00 EUR	1.637,50 EUR

Wichtig: Alle Berechnungsgrundlagen (z. B. Herstellungskosten, beitragspflichtige Grundstücksflächen) beruhen auf voraussichtlichen Daten und können sich bis zur Erfüllung des Bauprogrammes noch verändern.

**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

