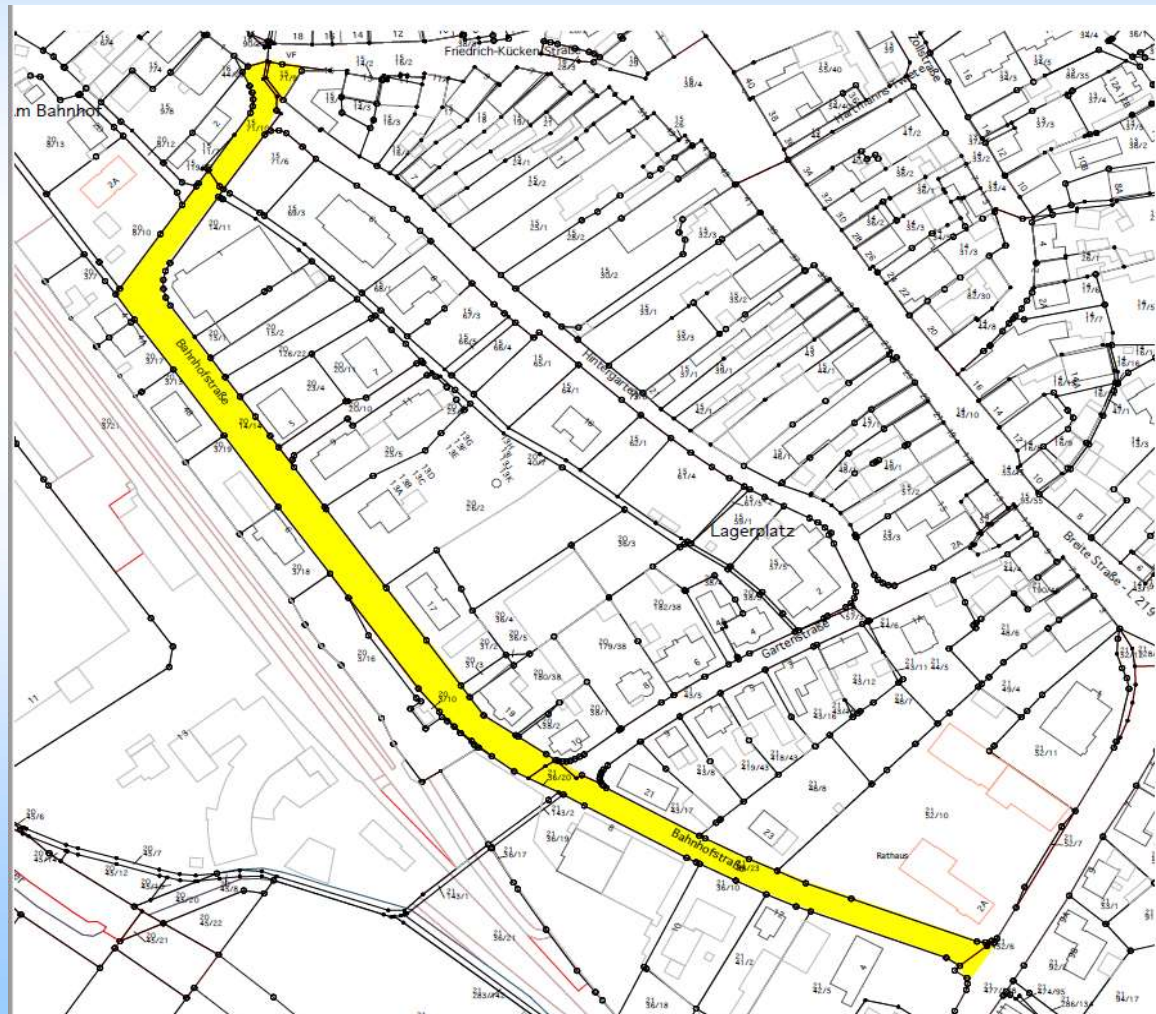


Anliegerinformation Bleckede, Bahnhofstraße 18.05.2021





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.).
- Ö.E ist **die Straße im straßenausbaubeitragsrechtlichen Sinne**
 - Hier: die Bahnhofstraße zwischen Einmündung Lauenburger Str./Breite Str. und Lüneburger Straße
- Beitragspflichtig sind alle Grundstückseigentümer, denen sich durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser ö.E. besondere wirtschaftliche Vorteile bieten (§ 6 NKAG).

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.

**Ausnahme:
Stichstraße / Sackgasse = selbstständige Anlage**



- 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

Maßnahmen „Bahnhofstraße“



- **Erneuerung** der Gehwege durch Ersetzen von Unterbau und Deckschichten
- **Erneuerung** der Fahrbahn und Parkstreifen durch Ersetzen von Unterbau und Deckschichten
- **Erneuerung** der Straßenentwässerung
- **Erneuerung** der Straßenbeleuchtung



**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

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 ö.E. 40 %
- Beleuchtungseinrichtungen, Oberflächenentwässerung 50 %
- Parkflächen 30 %

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

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 Aufwands auf Basis geschätzter Herstellungskosten



geschätzter Erneuerungsaufwand Bahnhofstraße

Erneuerungsaufwand	1.791.000,00 EUR
davon nicht beitragsfähig	-380.000,00 EUR
Förderung für Fahrbahn, Gehweg, Parkflächen	<u>-829.000,00 EUR</u>
ergibt beitragsfähiger Aufwand	582.000,00 EUR
abzgl. öffentlicher Anteil	<u>-296.000,00 EUR</u>
ergibt umlagefähiger Aufwand	286.000,00 EUR



**Wer muss die Kosten der Maßnahme
„Bahnhofstraße“ 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
 - ❖ Wegerechten, Baulasten oder Miteigentum über ein Anliegergrundstück
 - ❖ Eigentümeridentität zwischen Anlieger – und Hinterliegergrundstück (OVG Lüneburg, Beschl. vom 18.6.2006 - 9 ME 189/06)in Anspruch nehmen können.



**Sind die Vorteile der Grundstücke
gleich hoch?**

Nutzungsfaktoren bebaubare sowie bebaute Grundstücke



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 |
| ➤ bei Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen | 1,75 |

Erhöhung der Nutzungsfaktoren

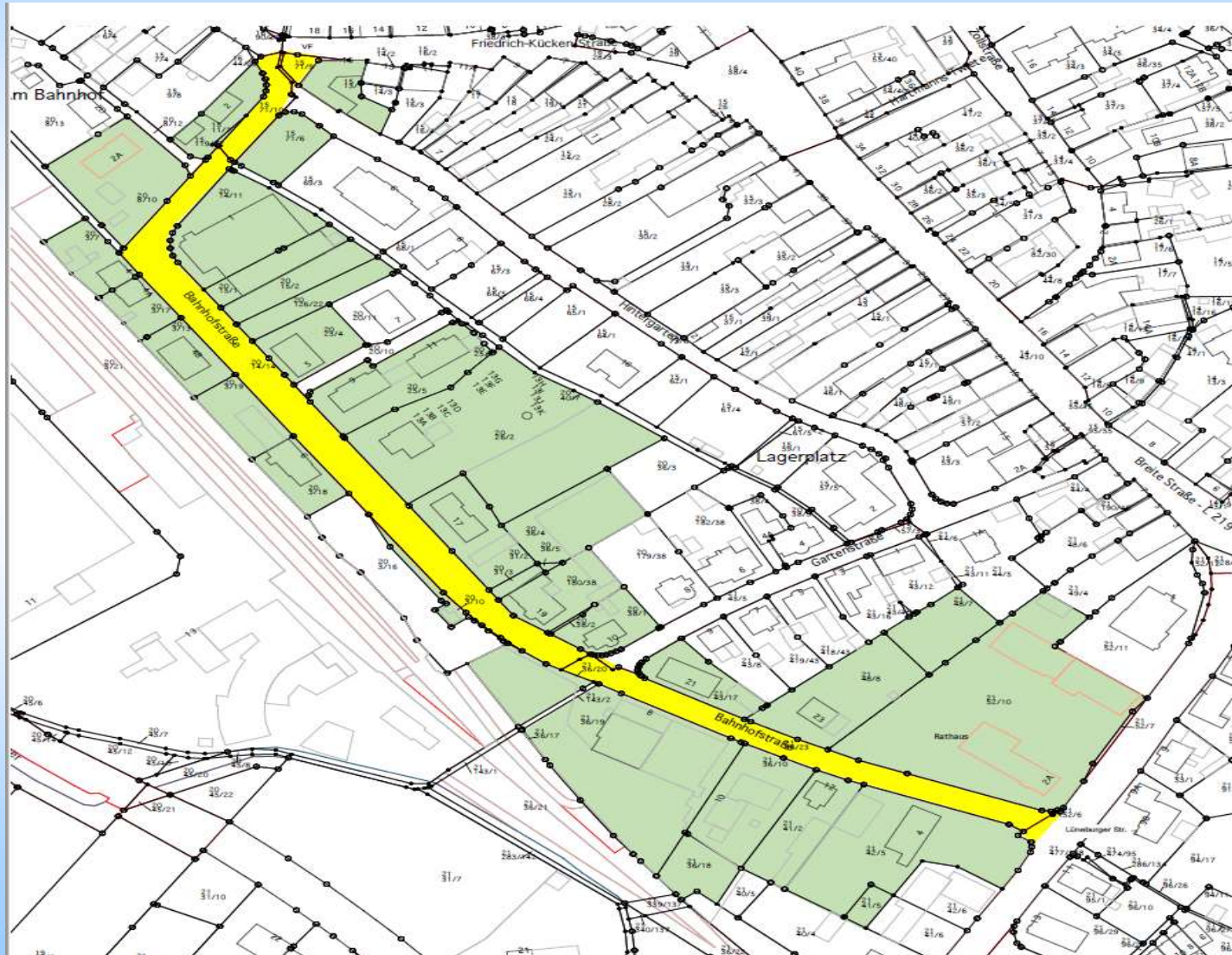


Auszug aus der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Bleckede § 6

Die Nutzungsfaktoren werden satzungsgemäß vervielfacht mit 2,0

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

Darstellung Abrechnungsgebiet „Bahnhofstraße“





Ermittlung Beitragssatz



Beitragssatzberechnung "Bahnhofstraße"

umlagefähige Aufwand (vorläufig)	286.000,00 EUR
beitragspflichtige Fläche (vorläufig) aus Grundstücksfläche (Buchgrundstück) * Nutzungsfaktor	93.372,00 m ²
ergibt einen vorläufigen Beitragssatz von	3,06 EUR/m ² beitragspflichtiger Grundstücksfläche



Beispielberechnung für einen Straßenausbaubeitrag

”Bahnhofstraße”

zulässige Bebauung des Grundstücks	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschosse
Grundstücksfläche in qm	1.000,00	1.000,00
Nutzungsfaktor nach Satzung (Kerngebiet)	2,00	2,50
beitragspflichtige Fläche aus Grundstücksfläche * Nutzungsfaktor	2.000,00	2.500,00
Beitragssatz (unverb. Schätzung) EUR/qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche	3,06	3,06
Beitrag (im Beispiel)	6.120,00 EUR	7.650,00 EUR

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

Fragen zum Vortrag



**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

