

**Anliegerinformation Alt Garge**  
**Anlage: „Hauptstraße/Am Waldbad“**  
**Abschnitt „Hauptstraße“ 27.06.2022**





# **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



## Innere Erschließung

Dienen Flächen nur der „inneren Erschließung“ eines Grundstücks (Fahrwege auf Parkplätzen von Supermärkten, Fahrwege auf großen Grundstücken des Innen- oder Außenbereichs) sind sie keine (privaten) Erschließungsanlagen (vgl. OVG Lüneburg Urt. v. 26.05.2020, 9 LC 121/18)

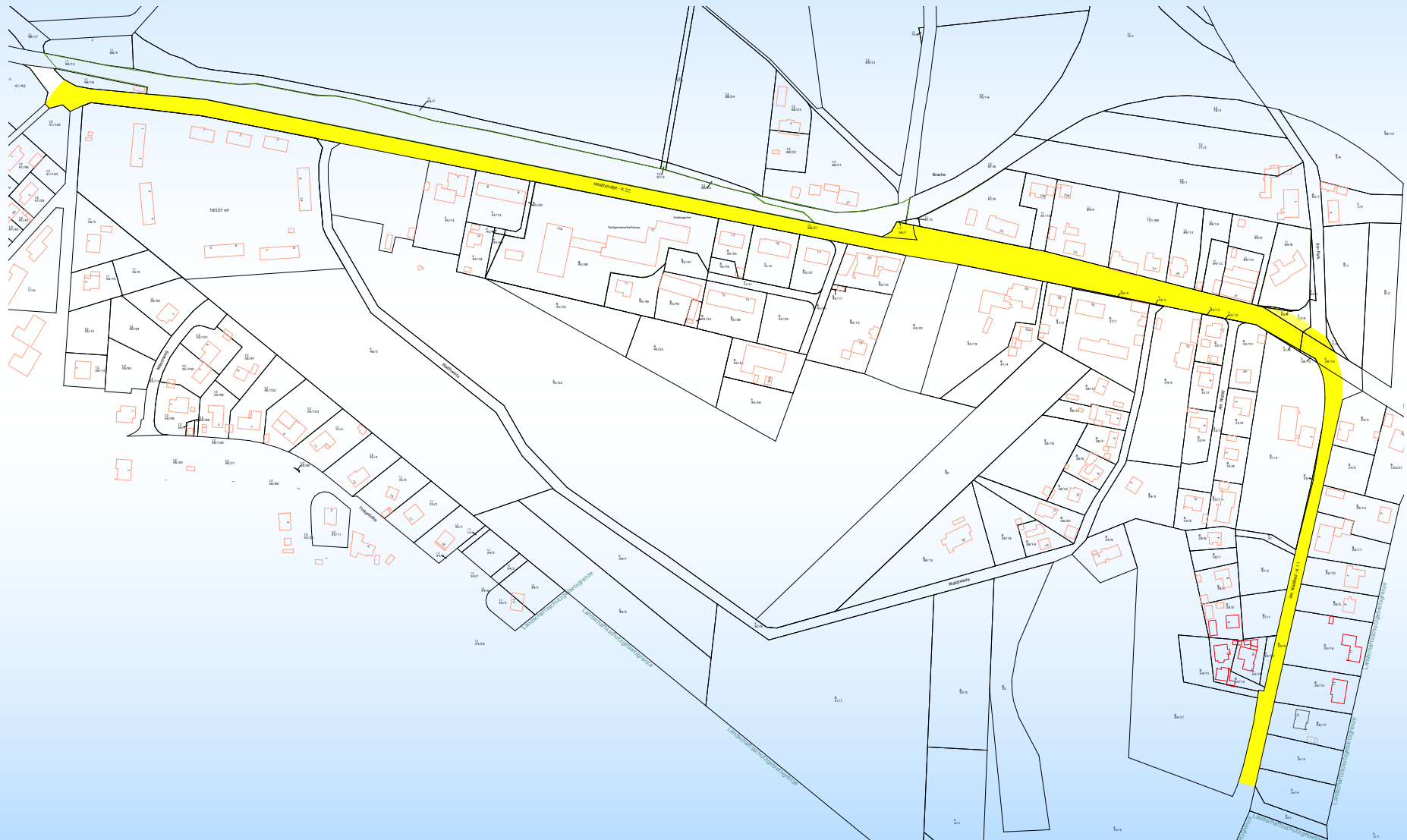
typische Merkmale der inneren Erschließung

- Fahrweg ist Bestandteil des Privatgrundstücks
- Fahrweg dient nicht der Erschließung anderer Grundstücke
- geringer Ausbaustandard

Die Fläche des Fahrwegs einer inneren Erschließung ist Bestandteil der beitragspflichtigen Grundstücksfläche.



# Anlage „Hauptstraße - Am Waldbad“



## „Abschnitt“ im Straßenausbaubeitragsrecht



- Die Möglichkeit der Abschnittsbildung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, bei auf den Ausbau der ö.E. in ganzer Länge abzielenden Maßnahmen, die sich über mehrere Straßenabschnitte erstrecken und einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, Ausbauabschnitte **gesondert endgültig abzurechnen** zu können.
- Eine wirksame Abschnittsbildung setzt voraus, dass das Bauprogramm der Gemeinde einen Ausbau über den ausgebauten Abschnitt hinaus vorsieht. Das Bauprogramm muss weitere Teilstrecken der ö.E. Einrichtung erfassen, von der Gemeinde aber nicht in einem Zug, sondern etappenweise, eben in Abschnitten umgesetzt werden.

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

- Dies ist auch 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

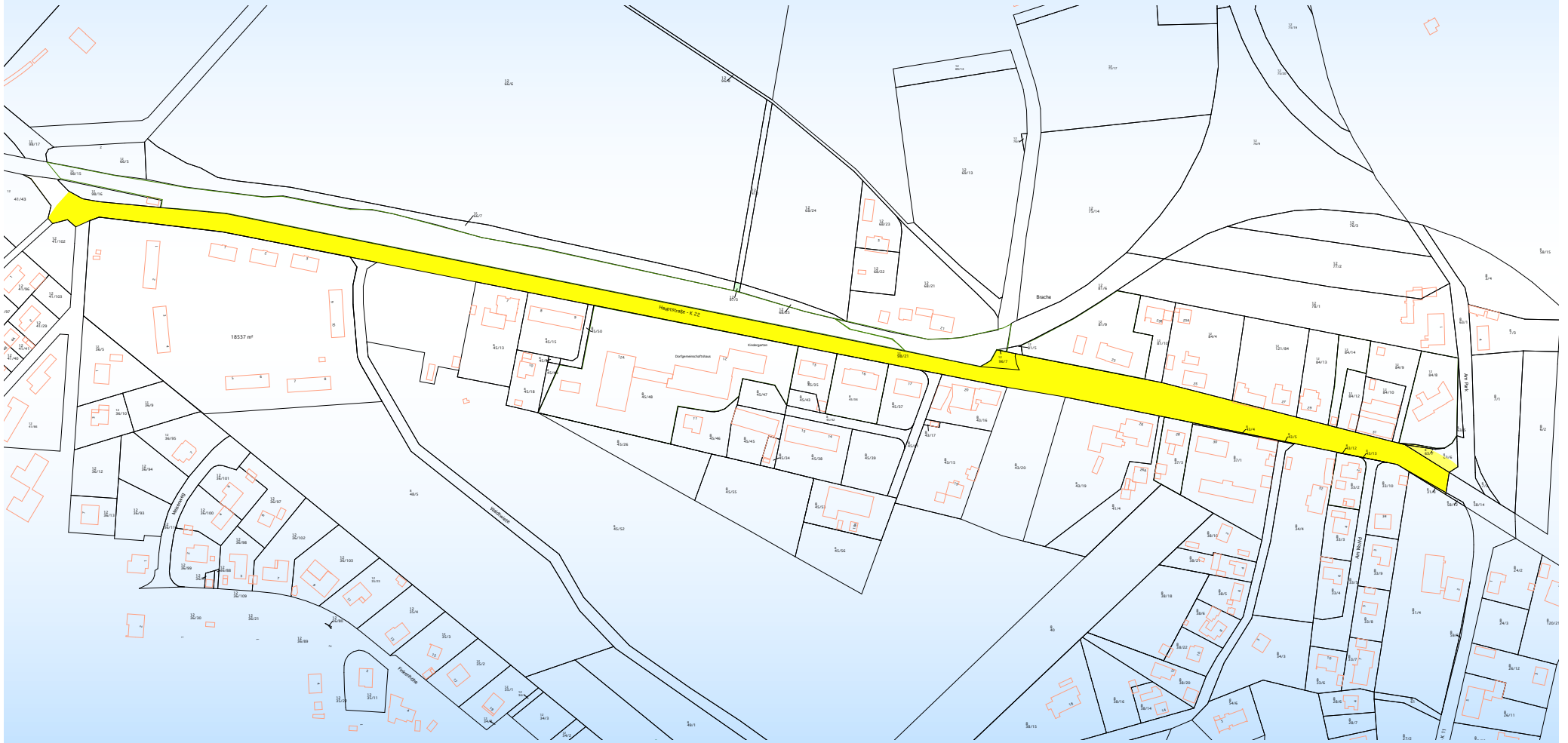
## Anforderungen an eine Abschnittsbildung im Straßenausbaubeitragsrecht



- 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 „Hauptstraße“



## 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 „Hauptstraße“



- **Erneuerung** der Gehwege durch Ersetzen von Unterbau und Deckschichten
- **Verbesserung** der Gehwege durch Herstellung von ebenen Oberflächen und frostsicherem Unterbau

**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. 24.08.2020, 9 LB 146/17).

# 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 Beitragspflichtigen und der Stadt entsprechend § 4 Abs. 2 Straßenausbaubeitragssatzung



	Beitragspfl.	Stadt
Bei ö:E(en) die überwiegend dem <u>Anliegerverkehr</u> dienen	75 %	25 %
<b><u>Bei ö.E. mit starkem innerörtlichem Verkehr</u></b>		
➤ Fahrbahnen, Radwege, Busbuchten	40 %	60 %
➤ Gehwege, Randsteine, Grünanlagen als Bestandteil der öff. Einr.	60 %	40 %
➤ Beleuchtungseinrichtungen, Oberflächenentwässerung	50 %	50 %
➤ Parkflächen	70 %	30 %
Bei ö.E. die überwiegend dem <u>Durchgangsverkehr</u> dienen (z. B. Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen)	30 % - 60 %	70 % - 40 %

# Ermittlung des umlagefähigen Aufwand auf Basis geschätzter Herstellungskosten



## geschätzter Erneuerungsaufwand "Abschnitt Hauptstraße"

beitragsfähiger Erneuerungsaufwand	849.236,51 EUR
(davon förderfähig 685.680,32 EUR)	
Förderung Gehweg (60 %)	<u>-411.408,19 EUR</u>
verbleibt als beitragsfähiger Aufwand	437.828,32 EUR
abzgl. öffentlicher Anteil (40%)	-175.131,33 EUR
ergibt umlagefähiger Aufwand	<u>262.696,99 EUR</u>

**Wer muss die Kosten der Maßnahme  
„Hauptstraße“ 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,
- soweit sie als Wald oder Wasserflächen genutzt werden 0,0167
- soweit sie als als Grünland, Ackerland oder Gartenland genutzt werden 0,0333
- ...

# Darstellung Abrechnungsgebiet Abschnitt „Hauptstraße“ aus Bildschirmfoto





# **Ermittlung Beitragssatz**



## Beitragssatzberechnung “Hauptstraße”

umlagefähiger Aufwand (vorläufig) in EUR	262.696,99	
beitragspflichtige Fläche (vorläufig) in qm aus Grundstücksfläche (Buchgrundstück) * Nutzungsfaktor	107.414,45	
ergibt einen vorläufigen Beitragssatz von	2,44 EUR/m <sup>2</sup>	beitragspflichtiger Grundstücksfläche



## Beispielberechnung für einen Straßenausbaubeitrag

### Abschnitt Hauptstraße

zulässige Bebauung des Grundstücks	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschosse
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1.000,00	1.000,00
Nutzungsfaktor nach Satzung	1,00	1,25
beitragspflichtige Fläche aus Grundstücksfläche * Nutzungsfaktor in m <sup>2</sup>	1.000,00	1.250,00
<b>Beitragssatz (unverb. Schätzung)</b> EUR/qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche	2,44	2,44
Beitrag (im Beispiel)	2.440,00 EUR	3.050,00 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**

