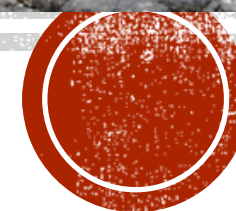


BAUGB — NKAG



➤ Erschließungsbeitrag

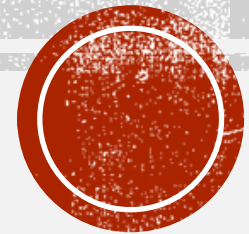
Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 132 BauGB ist jede Gemeinde verpflichtet, eine Erschließungsbeitragssatzung zu erlassen – die Abrechnung gemäß BauGB erfolgt nach der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen. Voraussetzung ist, dass das Grundstück in einem Baugebiet liegt und zum Anbau bestimmt ist (Baugenehmigung vorhanden bzw. zu erwarten ist). Anliegeranteil 90 %.

➤ Straßenausbaubeitrag

Rechtsgrundlage ist das Nds. Kommunalabgabengesetz (NKAG)

In Niedersachsen besteht keine Verpflichtung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen (§ 111 Abs. 5 Satz 3 NKomVG). Hat eine Gemeinde eine Satzung erlassen, *muss* gesetzeskonform abgerechnet werden. Bei der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen fallen entsprechen der Qualifizierung der Straßen unterschiedliche Prozentsätze an.



Bohmte, Georgsmarienhütte und Wallenhorst haben die Straßenausbaubeiträge nach NKAG inzwischen abgeschafft.

BauGB § 127 ff. BauGB

Erstmalige Herstellung einer Anlage



- Gem. § 132 BauGB ist jede Gemeinde verpflichtet, eine Erschließungsbeitragssatzung zu erlassen
- keine Relevanz der Verkehrsbedeutung/Verkehrsbelastung der Straße
- Ein Grundstück, das bebaut werden soll, muss erschlossen werden (Herstellung von Straßen und Wegen, Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser etc.)
- Es handelt sich in der Regel um die erstmalige Erschließung innerhalb eines Baugebietes (Wohngebiete, Gewerbegebiete etc.)
- Rechtskräftiger Bebauungsplan muss vorhanden sein (§ 125 BauGB)
- Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Grundstücksflächen (Einrichtungen Entwässerung und Beleuchtung) – nicht die Kosten für Brücken, Tunnel und Unterführungen
- kein Erschließungsaufwand nach BauGB ist der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen von der Grundstücksgrenze bis zum Haus (innere Erschließung) – diese Kosten sind zusätzlich von den Grundstückseigentümern zutragen.

NKAG § 6 I NKAG

➤ Erneuerung

vollständige Wiederherstellung oder Erweiterung einer vorhandenen Anlage

➤ Erweiterung

Erweiterung einer bestehenden Anlage

➤ Verbesserung

Es wird ein anderer, besserer Zustand als bisher geschaffen



➤ Frage: Unterhaltungsmaßnahme oder beitragspflichtige Maßnahme

- Ab ca. 3 – 4 cm abfräsen der Asphaltdecke entsteht die Beitragspflicht, sonst reine Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Beitragsfähige Erneuerung nicht nur bei Abnutzung und schlechtem Zustand, sondern auch die Erreichung eines Ausbauzustands mit einer erhöhten Qualitätsstufe – Abwägung von Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Instandsetzung und Erneuerung
- Grds. Lebensdauer einer Straße: ca. 25 – 30 Jahre (ländl. Wege z.T. auch länger), Straßenbeleuchtung: ca. 25 – 30 Jahre, bei wenig befahrenen Straßen kann die Nutzungsdauer auch länger als 30 Jahre sein.
- Grundstücke müssen erreichbar sein: Wohngrundstücke – mind. Betretungsmöglichkeit; gewerbliche/gemischt genutzte Grundstücke – Zufahrtsmöglichkeit; landw. Grundstücke – Zufahrt mit landw. Fahrzeugen
- Nach der Kostenermittlung muss das Abrechnungsgebiet festgelegt werden

BERECHNUNGSFAKTOREN GEMÄß SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN ÜBER DIE ERHEBUNG VON BEITRÄGEN NACH § 6 NKAG

Innerhalb eines Bebauungsplanes

- Wohngrundstücke: Fläche x Nutzungsfaktor 1,0
erhöht sich um 0,25 je weiteres Vollgeschoss
- Gewerbegrundstücke: Summe aus Grundstücksfläche und Vollgeschoss x Nutzungsfaktor 1,5

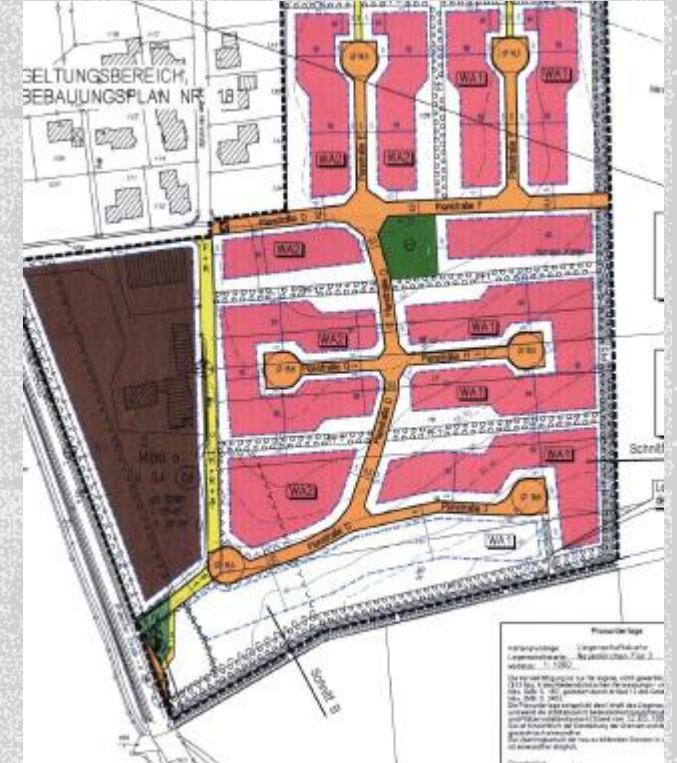
Außenbereich:

- Bebaute Grundstücke: bebaute Fläche : 0,2 x 1,0
- Grün- Ackerland: Fläche x 0,0333
- Wald- Wasserflächen: Fläche x 0,0167

Eine Abrechnung mit Ablöseverträgen ist gemäß Satzung vorgesehen (§ 14)

- Der Ablösebetrag muss dann bis zum Abschluss der Maßnahme (Schlussrechnung) gezahlt werden.

Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Straßen erschlossen sind, wird der Beitrag nur zu 2/3 erhoben (§ 15),
Ausnahme Gewerbegebiete



BEISPIEL NKAG INNERHALB EINES B-PLANES

1.181 m² Grundstücksgröße

2-geschossige Bebauung bzw. Bebaubarkeit auch wenn lediglich die Möglichkeit der 2-Geschossigkeit besteht

1.181 m² x Nutzungsfaktor 1,25 = 1.476 m²

1.476 m² x 1,5 Nutzungsfaktor (gewerbliche Nutzung) = 2.214 m² Beitragsfläche

Ermittlung des Beitragssatzes:

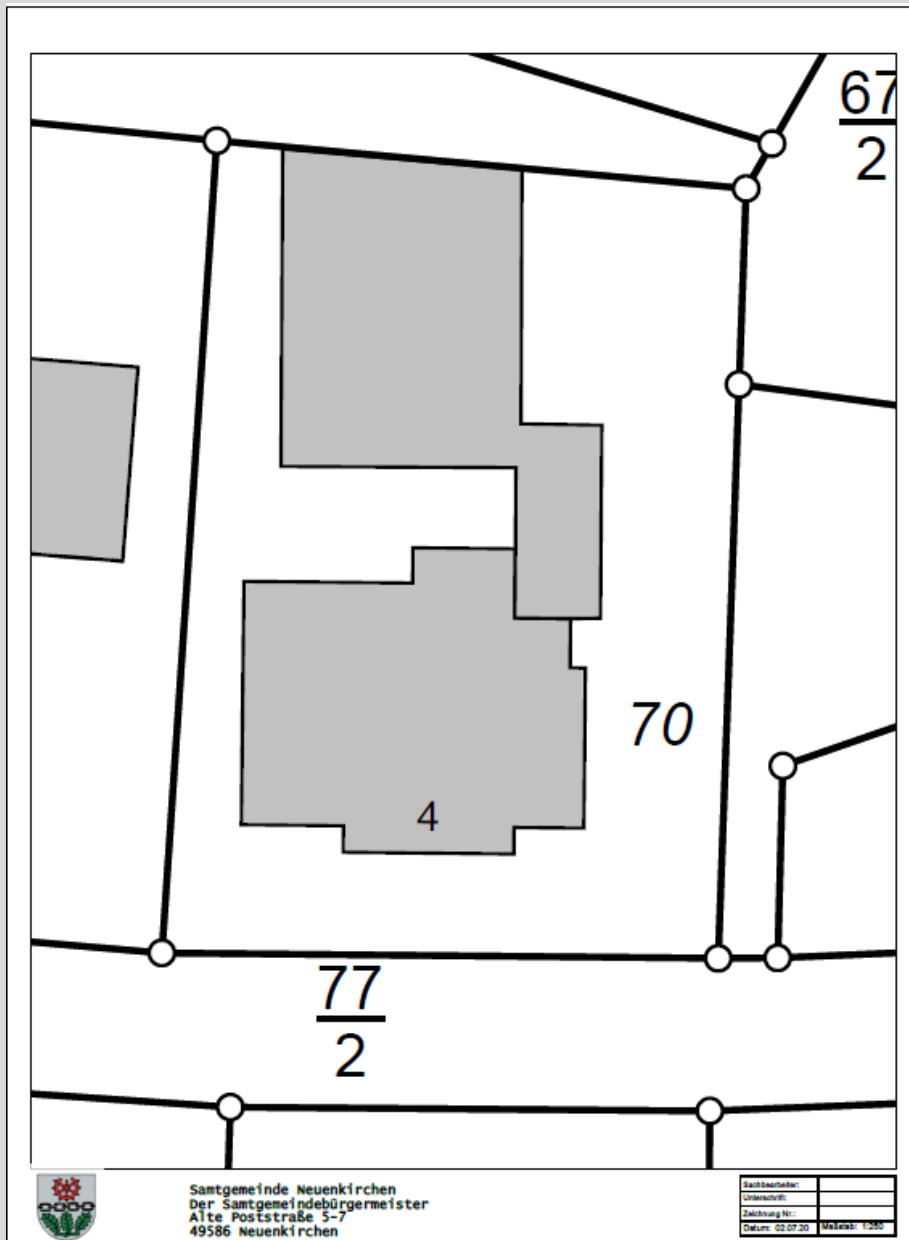
Gesamtkosten abzgl. Gemeindeanteil	= Anliegeranteil
Anliegeranteil : Beitragsfläche	= Beitragssatz
83.099,93 € : 20.207 m ²	= 4,1124 €/m ² Beitragssatz

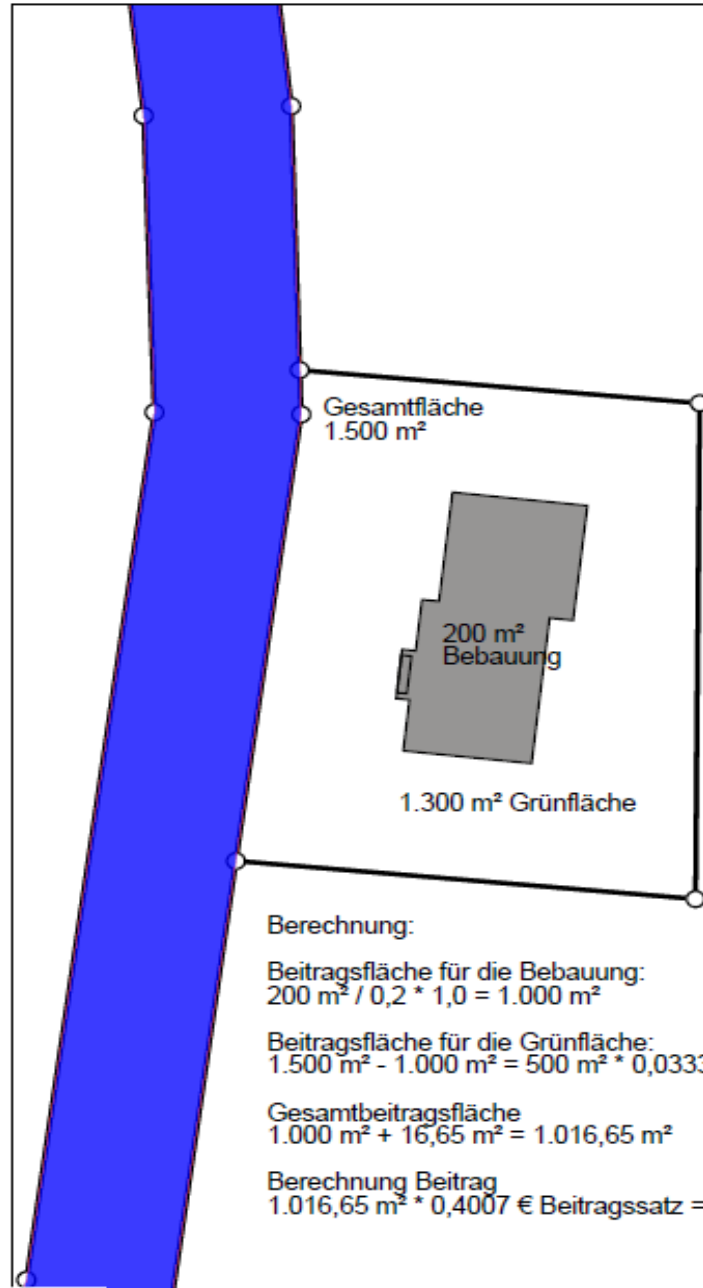
Beitrag:

Beitragsfläche des Grundstückes x Beitragssatz

Berechnung des Straßenausbaubeitrages

2.214 m² x 4,1124 €/m² = 9.104,85 €





Berechnung:

Beitragsfläche für die Bebauung:
 $200 \text{ m}^2 / 0,2 \cdot 1,0 = 1.000 \text{ m}^2$

Beitragsfläche für die Grünfläche:
 $1.500 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2 \cdot 0,0333 = 16,65 \text{ m}^2$

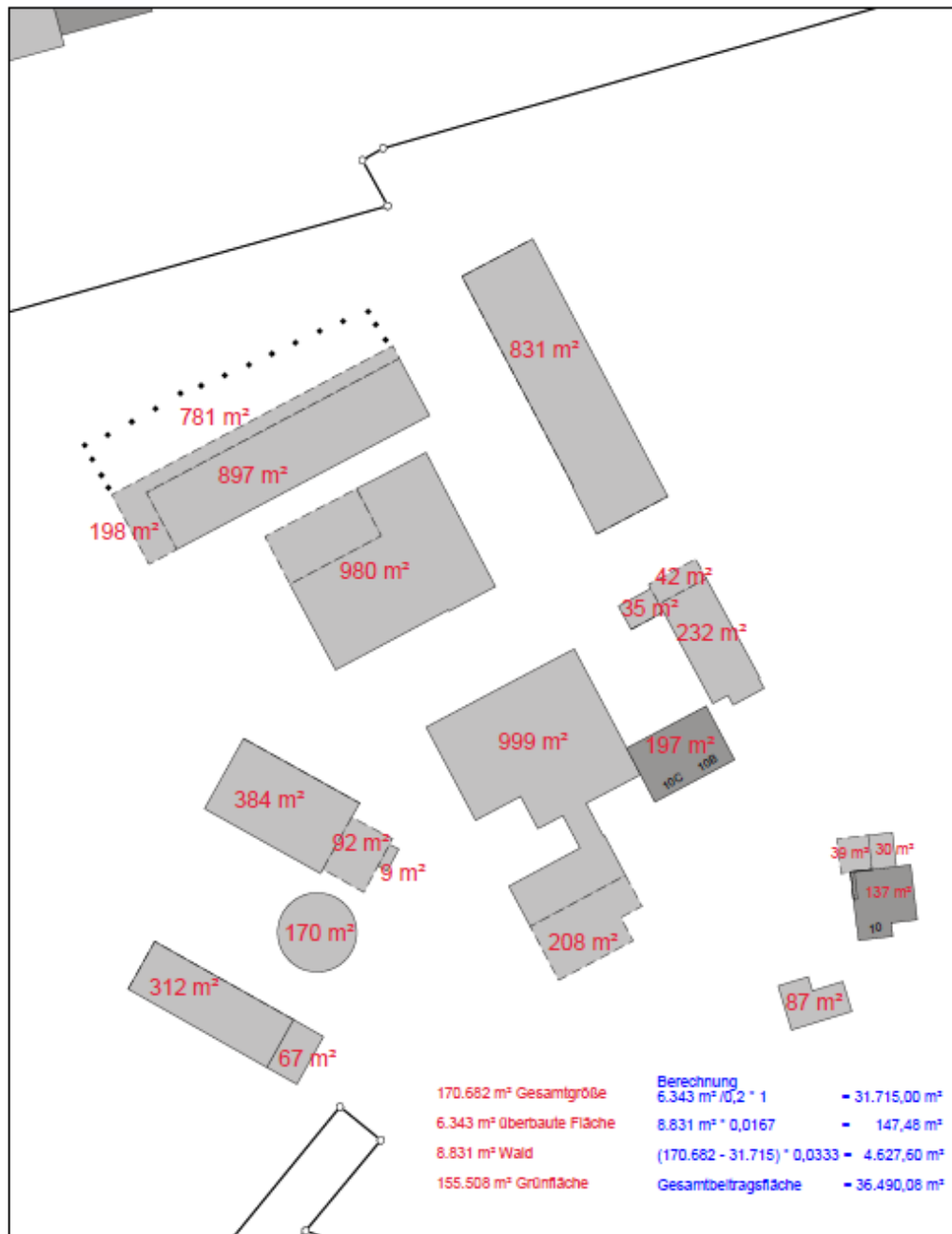
Gesamtbeitragsfläche
 $1.000 \text{ m}^2 + 16,65 \text{ m}^2 = 1.016,65 \text{ m}^2$

Berechnung Beitrag
 $1.016,65 \text{ m}^2 \cdot 0,4007 \text{ € Beitragssatz} = 407,37 \text{ €}$

Berechnungsfaktoren gemäß Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 NKAG (Außenbereichsgrundstück)

Bebauung Privat:	Fläche : $0,2 \times 1,0$
Bebauung Gewerbe:	Fläche : $0,2 \times 1,5$
Grün- Ackerland:	Fläche $\times 0,0333$
Wald- Wasserflächen:	Fläche $\times 0,0167$





BEISPIEL NKAG

BEBAUTES HOFGRUNDSTÜCK

170.682 m² Gesamtgröße des Grundstückes

6.343 m² überbaute Fläche

8.831 m² Wald

155.508 m² Grünfläche

Berechnung

$$6.343 \text{ m}^2 : 0,2 \times 1,0 = 31.715,00 \text{ m}^2$$

$$8.831 \text{ m}^2 \times 0,0167 = 147,48 \text{ m}^2$$

$$(170.682 - 31.715) \times 0,0333 = 4.627,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamtbeitragsfläche} = 36.490,08 \text{ m}^2$$

Beitrag:

Gesamtbeitragsfläche x Beitragssatz

$$36.490,08 \text{ m}^2 \times 0,3024 = 11.034,60 \text{ €}$$



Die **Straßenausbaubeitragssatzungen** der Mitgliedsgemeinden sind *nicht* rechtskonform. Das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Osnabrück hat in seinen Prüfungsberichten 2018 mitgeteilt, dass die Satzungen *unverzüglich* anzupassen sind!

- ✓ Die Prozentsätze der Anliegerbeiträge bei Straßenbaumaßnahmen im Innen- und Außenbereich müssen angepasst werden (gleiche Vorteilslage der Anlieger)
- ✓ Straßen im Außenbereich sind wie Straßen im Innenbereich entsprechend ihrer Klassifizierung bzw. Vorteilslage zu bewerten
 - Gemeindestraßen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen
 - Gemeindestraßen, die dem Anliegerverkehr und dem sonstigen Verkehr dienen
 - Gemeindestraßen, die überwiegend dem sonstigen Verkehr dienen
- ✓ Novellierung NKAG v. 24.10.2019
 - Erstmals die Möglichkeit, wieviel Prozent des beitragsfähigen Aufwandes auf die Anlieger verteilt werden sollen
 - Tiefenmäßige Begrenzung möglich
 - Eckgrundstückvergünstigung
 - erstmals Möglichkeit der Verrentung

Die **Erschließungsbeitragsatzungen** der Mitgliedsgemeinden müssen ebenfalls angepasst werden, allerdings *ohne gravierende Änderungen*. Durch die stetige Rechtsprechung der letzten Jahre wird eine Neufassung der Satzungen empfohlen.

NEUE SATZUNG

Straßenausbaubeitrags- satzung (NKAG)

- Nicht rechtskonform
- Prüfbericht RPA
- Novellierung NKAG v. 24.10.2019

Erschließungsbeitrags- satzung (BauGB)

- Ohne gravierende Änderungen





SATZUNG

Satzungsentwurf erfolgte durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Klausing und Klein, Hannover.

Fachanwalt Stephan Klein hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung die Satzungsentwürfe erstellt.

Dabei sind die Empfehlungen im Rahmen der Beitragstage 2019 mit berücksichtigt worden.

Außerdem hat ein Gedanken- und Praxisaustausch mit Kollegen/Innen aus den benachbarten Samtgemeinden im Februar 2020 stattgefunden. Anregungen wie die konkrete Festsetzung des %-Satzes bei der Berechnung des Zinssatzes der Verrentung wurde in dem Satzungsentwurf mit aufgenommen (3 % über dem Basiszinssatz).



- Gemäß der Erschließungs- und Straßenausbaubeitragssatzung besteht die Möglichkeit, dass die Abrechnung des Erschließungs- und Straßenausbaubeitrages durch Ablösevertrag vereinbart werden kann.
- Das heißt, dass die vertragliche Vereinbarung und Abrechnung des Beitrages nach dem Ausschreibungsergebnis berechnet wird.
- Die Zahlung des Ablösebetrages muss bis zum Entstehen der Beitragspflicht (Schlussrechnung) erfolgen.
- Für den Grundstückseigentümer hat die Zahlung des Ablösebetrages den Vorteil, dass im Nachhinein bei erhöhten Herstellungs- bzw. Ausbaukosten diese sich nicht auf die Beitragssumme auswirken.
- *Durch die Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht nämlich endgültig abgegolten.*
- Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass keine Verrentung des Beitrages möglich ist.





1 a) bei öffentlichen Einrichtungen (auch verkehrsberuhigte Wohnstraßen), die ausschließlich oder deutlich überwiegend dem Anliegerverkehr dienen	75 %	60 %	75 %	1. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen sowie bei verkehrsberuhigten Wohnstraßen	60 %
1. b) bei öffentlichen Einrichtungen (auch verkehrsberuhigte Wohnstraßen), die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen		55 %	60 %		
2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichem Verkehr				2. bei öffentlichen Einrichtungen mit starkem innerörtlichem Verkehr	
a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen	40 %	30 %	40 %	a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen	30 %
b) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege – auch als kombinierte Anlage – sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung	60 %	50 %	60 %	b) für kombinierte Rad- und Gehwege	50 %
c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung	50 %	40 %	50 %	c) für Gehwege, Randsteine und Schrammborde sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung	50 %
d) für Parkplätze (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen	70 %	55 %	70 %	d) für Beleuchtungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Straßenentwässerung	40 %
e) für niveaugleiche Mischflächen	50 %	40 %	50 %	e) für Parkflächen (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen	55 %
				f) für niveaugleiche Mischflächen	40 %



3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen, a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen b) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege – auch als kombinierte Anlage – sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung c) für Beleuchtungseinrichtungen sowie Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung d) für Parkplätze (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen	30 %	20 %	30 %	3. bei öffentlichen Einrichtungen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen, a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Busbuchten und Bushaltestellen b) für kombinierte Rad- und Gehwege c) für Gehwege, Randsteine und Schrammborde sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung d) für Beleuchtungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Straßenentwässerung e) für Parkflächen (auch Standspuren) ohne Busbuchten und Bushaltestellen	20 % 40 % 40 % 30 % 50 %
4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 2 NStrG (Gemeindeverbindungsstraßen)	10 %	20 %	30 %	4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 2 NStrG (Gemeindeverbindungsstraßen)	20 %



5. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG, (Straßen im Außenbereich, die dem öff. Verkehr gewidmet sind) a) die ausschließlich oder deutlich überwiegend dem Anliegerverkehr dienen	25 %	60 %	75 %	5. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG (Straßen im Außenbereich, die dem öff. Verkehr gewidmet sind) a) die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen	60 %
b) bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen		55 %	60 %	b) die dem Anliegerverkehr und dem sonstigen Verkehr dienen	30 %
c) bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG, die nicht unter Nr. a) oder Nr. b) fallen		30 %	40 %	c) die überwiegend dem sonstigen Verkehr dienen	20 %
6. bei Fußgängerzonen	70 %	50 %	70 %	6. bei Fußgängerzonen	50 %

Bisher keine Unterteilung

**Niedersächsisches Straßengesetz
(NStrG)
in der Fassung vom 24. September 1980**

**§ 47
Gemeindestraßen**

Zu den Gemeindestraßen gehören

1. die Ortsstraßen; das sind Straßen in Baugebieten und, soweit solche nicht ausgewiesen sind, in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind, mit Ausnahme der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen;
2. die Gemeindeverbindungsstraßen; das sind Straßen im Außenbereich, die vorwiegend den nachbarlichen Verkehr der Gemeinden oder Ortsteile untereinander oder den Verkehr mit anderen öffentlichen Verkehrswegen vermitteln;
3. alle anderen Straßen im Außenbereich, die eine Gemeinde für den öffentlichen Verkehr gewidmet hat.



- Mehrere Straßen werden zu einer Abrechnungseinheit (Poolbildung) zusammengefasst.
- Konkrete Festlegung der Straßenbaumaßnahmen in den nächsten Jahren
- Festlegung von Abrechnungsgebieten
- Erhebung führt – auf das Jahre betrachtet – nur zu einer geringen finanziellen Belastung (soziale Komponente)
- Für einige Beitragszahler wird es günstiger, Anlieger an qualifizierten Straßen z.B. werden aber erstmalig belastet
- Nachteile:
- Abrechnung ist sehr zeitintensiv (hoher Verwaltungsaufwand)
- Festlegung von Abrechnungseinheiten (Größe des Gebietes) ist schwierig und birgt rechtliche Unsicherheiten, da es noch keine Rechtsprechung hierüber gibt
- Umstellung auf wiederkehrende Beiträge oder auch zurück – Übergangsregelungen beachten
- Erwartungshaltung der Anlieger: moderate Belastung aber auch „die Straße vor der Haustür“ soll möglichst bald ausgebaut werden
- Anzahl der Beitragspflichtigen erhöht sich, somit ist auch das Klagerisiko höher
- Fachleute raten eher davon ab, daher gibt es in Niedersachsen nur wenige Kommunen, die wiederkehrende Beiträge eingeführt haben

WIEDERKEHRENDE BEITRÄGE

UNTERSCHIED:

Einmalige Ausbaubeiträge

- Bei Ausbau einer Verkehrsanlage werden nur die Grundstückseigentümer belastet, die Anlieger an der entsprechenden Straße sind

Wiederkehrende Ausbaubeiträge

- Bei Ausbau einer Verkehrsanlage werden alle Grundstückseigentümer in der Abrechnungseinheit als Solidargemeinschaft belastet

