

Anliegerversammlung Bohmte Ortsteil Herringhausen „Arenshorster Str.“, „Bgm-Rolfes-Str.“, „In den Höfen“





COMUNA GmbH

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

Schwerpunkte:

- Abgabenrecht
- Organisationsmanagement

**Wolfgang Belz
Geschäftsführer**

Grundsätze für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen



- Erschließungsbeiträge nach §127 ff BauGB werden für die „**erstmalige Herstellung**“ einer Erschließungsanlage erhoben.
 - Grundstücke werden dadurch erst bebaubar.
- **Beitragspflichtig** sind alle Grundstückseigentümer, deren Grundstücke wegen dieser Erschließungsanlage bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen.
- **Die Beitragspflicht entsteht** mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§133 BauGB).
- Die Gemeinden regeln durch Satzung u. a. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen, die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage (§132 BauGB).

Arten beitragspflichtiger Erschließungsanlagen (§127 Abs. 2 BauGB)



- Öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze
- Öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
- Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Merkmale der erstmalig endgültigen Herstellung gemäß § 8 EBS Gemeinde Bohmte



- Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und sie über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügt,
 - die Fahrbahn ist z. B. hergestellt, wenn sie eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
 - die Entwässerungsanlagen sind z. B. hergestellt, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind.

Erfüllung der Merkmalsregelung



- Anhand der Merkmalsregelung ist aus Sicht des Bürgers erkennbar, dass eine Straße erstmalig hergestellt sein dürfte, wenn:
 - eine befestigte Straßenoberfläche vorhanden ist, die erkennbar über ein Provisorium hinausgeht,
 - Straßeneinläufe vorhanden sind, die auf eine geregelte Straßenentwässerung hindeuten,
 - eine durchgehende Straßenbeleuchtung vorhanden ist.
 - Ist einer der Punkte nicht erfüllt, kann auch der Bürger feststellen, dass ein Straße nicht satzungsgemäß erstmalig hergestellt ist und ein Beitragsanspruch der Gemeinde noch nicht entstanden sein kann.
 - dazu BVerwG Urteil v. 15.5.2013; 9 C 3/12; aktuell Beschl. v. 06.09.2018, Az. 9 C 5.17 zur Überprüfung der Frist für Verwirkung beim BVerfG

Straßenbaumaßnahmen „Arenshorster Str.“, „Bgm-Rolfes-Str.“, „In den Höfen“



- **Erstmalige Herstellung von durchgängig befestigten Verkehrsflächen mit Unterbau und Deckschichten**
- **Erstmalige Herstellung einer geregelten Straßenentwässerung**
- **Erstmalige Herstellung einer durchgängigen Straßenbeleuchtung durch Ergänzung der bisherigen Straßenbeleuchtung**

Beitragsfähiger Aufwand (§ 128 BauGB)



- Grunderwerb der Flächen für Erschließungsanlagen
- Herstellung
 - des Straßenkörpers mit Unterbau und Oberfläche,
 - von Rinnen und Randsteinen,
 - der Beleuchtungseinrichtungen,
 - der Straßenentwässerungseinrichtungen,
 - des Regenwasserkanals,
 - von Parkflächen und Straßenbegleitgrün
- Nicht beitragsfähig ist die Herstellung von Grundstückszufahrten.

Bestimmung der öffentlichen Anlage „Straße“



- Anlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die **selbständige Verkehrsanlage als einzelne Erschließungsanlage**.
- Für die **Festlegung der räumlichen Ausdehnung der Anlage** ist,
 - ausgehend von einer natürlichen Betrachtungsweise und ungeachtet einer wechselnden Straßenbezeichnung,
- auf **das Erscheinungsbild eines Straßenzuges** (z. B. Straßenführung, Straßenbreite, Straßenlänge, Straßenausstattung),
 - die eine Verkehrsanlage zu einem **augenfällig abgegrenzten Element des „Straßennetzes“** erscheinen lassen,

abzustellen. (zuletzt BVerwG, Urteil v. 07.03.2017 – 9 C 20.15)

Bestimmung der öffentlichen Anlage „Straße“



- Dies gilt auch bei der Frage, ob es sich bei einer **Stichstraße/Sackgasse** um
 - eine selbständige Erschließungsanlageoder
 - um ein Anhängsel einer Straße handelt, in die sie einmündet.
- Als „Anhängsel“ eines Hauptzuges kann eine abzweigende Verkehrsfläche nur angesehen werden, wenn sie einem unbefangenen Betrachter den Eindruck vermittelt,
 - sie sei wegen ihrer geringen Ausdehnung von weniger als 100 m lediglich eine unselbständige Zufahrt zu einzelnen Hinterliegergrundstücken.

Anlagen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes



Anteil der Gemeinde am Herstellungsaufwand



- Vom ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v. H. (§4 EBS; = Mindestanteil gemäß §129 BauGB).
- Eine weitere Differenzierung ist nicht geboten (BVerwG, Urt. v. 31.01.1968).

Abrechnungsgebiet



- Beitragspflichtig sind alle Grundstückseigentümer, deren Grundstücke durch die Anlage erschlossen werden. Dazu zählen
 - unmittelbar anliegende Grundstücke, die bebaut oder gewerblich genutzt werden können,
 - Grundstücke, die über Wegerechte, Baulasten oder Miteigentum erschlossen sind (OVG Lüneburg, Urteil v. 20.06.2010 - 9 LB 182/08),
 - Grundstücke, die über Eigentümeridentität erschlossen sind (BVerwG, Urteil v. 26.02.1993 - 8 C 35.92; BVerwG Urteil v. 12. 11. 2014 - 9 C 4.13),
 - Grundstücke, die über Fußwege bis 50 m Entfernung durch die Erschließungsanlage erschlossen sind (OVG Lüneburg Beschluss v. 21.07.2000 - 9 M 566/99).

Abrechnungsgebiet „Arenshorster Straße“



Abrechnungsgebiet „Bürgermeister-Rolfes-Str.“



Abrechnungsgebiet „In den Höfen“



Nutzungsfaktoren



Auszug aus der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Bohmte:

§ 6 B Abs. 1:

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
...	

Ermittlung der umlagefähigen Kosten



	beitragsfähige Herstellungskosten	abzgl. öff. Anteil	umlagefähige Kosten
Arenshorster Str.	411.143,34	-41.114,33	370.029,01
Bgm-Rolfes-Str.	220.091,64	-22.009,16	198.082,48
In den Höfen	69.850,26	-6.985,03	62.865,23

Beitragssatzberechnung



	umlagefähiger Aufwand in EUR	geteilt durch bp Fläche in qm	ergibt den Beitragssatz in EUR/qm bp Fläche
Arenshorster Str.	370.029,01	66.908,62	5,53
Bgm. Rolfes Str.	198.082,48	16.002,32	12,37
In den Höfen	62.865,23	6.688,69	9,39

Beispiel zur Berechnung eines Erschließungsbeitrags

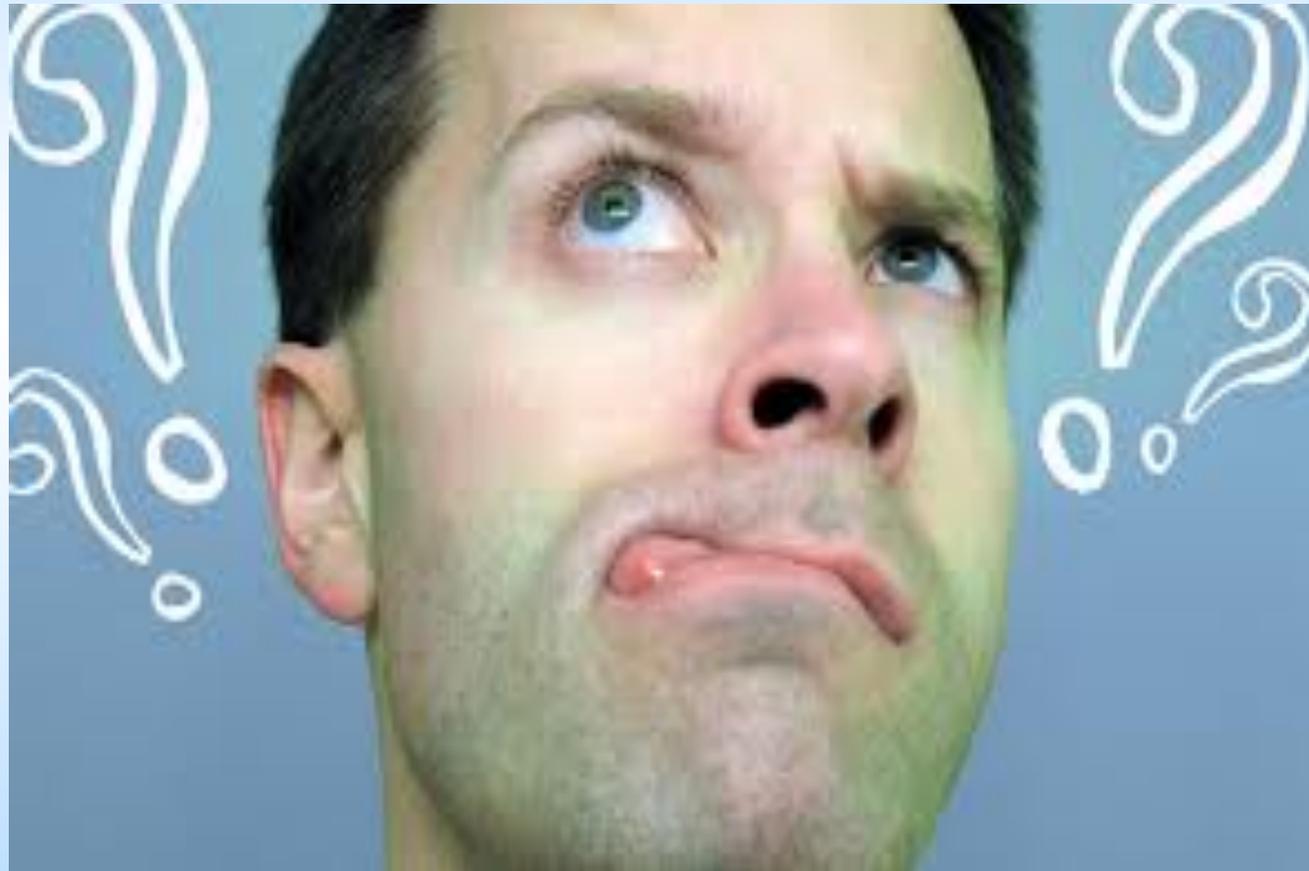


Beispiele

zulässige Bebauung mit 1 Vollgeschoss	Arenshorster Str.	Bgm Rolfes Str.	In den Höfen
Grundstücksfläche in qm	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Nutzungsfaktor nach Satzung	1,00	1,00	1,00
beitragspflichtige Fläche aus Grundstücksfläche * Nutzungsfaktor	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Beitragssatz €/m ² bp Fläche	5,53	12,37	9,39
vorauss. Beitrag	5.530,00 €	12.370,00 €	9.390,00 €

bei
Mehrfacherschließung
anteilig nach Frontlängen

Fragen zum Vortrag



**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

