

Beschlussvorlage Berge

BER/021/2026

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.06.2026	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
17.06.2026	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
24.06.2026	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Neufassung der Straßenausbaubeitragsatzung der Gemeinde Berge

Sofern eine Gemeinde eine vorhandene Straße erweitert, erneuert oder verbessert, kann sie die Anlieger durch sogenannte Straßenausbaubeiträge an den Kosten beteiligen. Die zugehörige rechtliche Begründung findet sich in dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG). Wie die Beiträge vor Ort erhoben werden, regelt dann eine entsprechende Straßenausbaubeitragsatzung der jeweiligen Gemeinde. Unter anderem wird dort auch die Aufteilung der Kosten zwischen den Anliegern und der Kommune festgesetzt. Abhängig ist dies von den betreffenden Teileinrichtungen und der Verkehrsbedeutung der Straße.

Aufgrund der teilweisen sehr hohen finanziellen Belastung der Anwohner, wurde in den vergangenen Jahren immer wieder in der Öffentlichkeit über eine Abschaffung bzw. Änderung dieser Straßenausbaubeiträge diskutiert.

Das Land Niedersachsen hielt an dem geltenden Straßenausbaubeitragsrecht allerdings fest und nahm einige Änderungen vor, um die Beiträge flexibler gestalten zu können. In diesem Zuge wurde der § 6b in das NKAG aufgenommen. Von diesem kann eine Kommune Gebrauch machen, eine Pflicht besteht aber nicht.

Mit der Aufnahme des § 6 b NKAG wurden drei rechtslogisch aufeinanderfolgende Schritte zur Flexibilisierung der Straßenausbaubeiträge eingeführt. In einem ersten Schritt sollen noch vor der Durchführung der beitragsfähigen Maßnahme die Beitragspflichtigen möglichst frühzeitig über die Einzelheiten des Vorhabens informiert werden. Dem folgt die Möglichkeit einer Entlastung der Beitragspflichtigen durch eine direkte Reduzierung des beitragsfähigen Aufwandes und durch die Anrechnung von Zuschüssen Dritter. Im letzten Schritt soll schließlich eine wirtschaftliche Überforderung der Beitragspflichtigen vermieden werden, bei denen die Begleichung des auf sie entfallenden Beitrags finanzielle Schwierigkeiten begründen kann.

Der erste Schritt der frühzeitigen Anliegerinformation findet sich im § 6b NKAG als Soll-Regel wieder. Dies wurde entsprechend des Satzungsmusters des Städte- und Gemeindebundes als konkrete Regelung in den Satzungsentwurf aufgenommen. Bisher hat die Verwaltung regelmäßig vor Beginn einer beitragsfähigen Straßenausbaumaßnahme die Anlieger in Versammlungen über die Art des Ausbaus und die für sie entsprechenden beitragsrechtlichen Auswirkungen informiert. Allerdings sieht die Einführung des § 6b NKAG vor, dass diese Anliegerinformation bereits drei Monate vor Beginn einer beitragsfähigen Maßnahme zu erfolgen hat. Da jedoch zu diesem Zeitpunkt verlässliche Prognosen der Beitragshöhen nur schwerlich möglich sind, können diese nur grob eingeschätzt werden.

Weiter ermöglicht der § 6b NKAG den Gemeinden im zweiten Schritt durch Satzung für Verkehrsanlagen festzulegen, dass der „Bemessung der Beiträge nach Vorteilen nur ein Teil des gemäß § 6 Abs. 3“ NKAG „ermittelten Aufwandes zugrunde gelegt wird“. Durch einen solchen Entschluss der Gemeinde, nämlich einen bestimmten Teil des beitragsfähigen Aufwandes durch eine Satzungsvorschrift selbst zu übernehmen, würde sich der Eigentümeranteil entsprechend vermindern. Die damit erzielte Entlastung des Anliegers durch eine Reduzierung des Eigentümeranteils geht jedoch vollständig zulasten der Gemeinde.

Der Satzungsentwurf enthält daher einen optionalen Formulierungsvorschlag, sofern der Beschluss gefasst wird, eine solche Regelung aufzunehmen. Angesichts der derzeit schwer absehbaren finanziellen Entwicklung der Gemeinde sowie der seit einigen Jahren bestehenden finanziellen Unsicherheiten infolge weltweiter Krisen wird von Seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine sorgfältige Abwägung erfolgen sollte.

Zudem bietet der § 6b Abs. 1 Satz 2 eine weitere Entlastungsmöglichkeit für die Beitragspflichtigen. Bislang sind Zuschüsse Dritter nach § 6 Abs. 5 Satz 5 NKAG, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung des Gemeindeanteils einzusetzen. Mit der Gesetzesänderung können Gemeinden von dieser Regelung jetzt aber abweichen, indem Zuschüsse Dritter gemäß der oben genannten Regelung nicht vom Gemeindeanteil, sondern vom gesamten beitragsfähigen Aufwand abgezogen werden, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat. So würde auch der Beitragspflichtige durch den Zuschuss eine Entlastung erfahren. Für beide Möglichkeiten sowohl nach § 6 Abs. 5 Satz 5 NKAG als auch nach § 6b Abs. 1 Satz 2 NKAG sieht der Satzungsentwurf einen entsprechenden Vorschlag vor. Im Zuge der Beschlussfassung ist eine Variante zu bestimmen.

Weiterhin wird durch § 6b Abs. 2 NKAG die Zulässigkeit von tiefenmäßigen Begrenzungen und Eckgrundstücken klargestellt. Die bisher enthaltene Tiefenbegrenzung in der Satzung wurde angepasst. Da eine Eckgrundstücksvergünstigung in der Satzung bislang nicht enthalten war, wurde in § 9 ein Entwurf für eine Vergünstigungsregelung zulasten der Gemeinde aufgenommen. Sie orientiert sich in ihrer Formulierung an der Vergünstigungsregelung der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Berge.

Ebenfalls eröffnet § 6b Abs. 4 Satz 1 NKAG eine weitere Möglichkeit, eine wirtschaftliche Überforderung der Beitragspflichtigen zu vermeiden. Die Gemeinde kann eine Verrentung zulassen, wodurch der Beitrag in Form einer Rente gezahlt werden kann. Die Gemeinde ist hierzu nicht verpflichtet, sondern kann innerhalb ihres Ermessens entscheiden, ob sie dies zulassen will.

Für eine Verrentung ist ein Antrag erforderlich. Hierbei bedarf es aber keinen Voraussetzungen, wie beispielsweise der Begründung einer erheblichen Härte o. ä.. Die Laufzeit wird durch einen Verrentungsbescheid festgelegt und liegt ebenfalls im Ermessen der Gemeinde, darf dabei aber 20 Jahresleistungen nicht überschreiten.

Sofern die Gemeinde eine Verzinsung der Restschuld fordert, darf sie die Zinsen in Höhe von bis zu drei Prozent über dem zu Beginn des Jahres geltenden Basiszinssatz nach § 247 BGB festsetzen. In diesem Punkt wird von der Verwaltung empfohlen, die Verrentung mit dem höchstzulässigen Zinssatz zu verzinsen, da der Basiszinssatz bis 2022 jahrelang im negativen Bereich lag und derzeit wieder im niedrigen Bereich bei aktuell 1,27 % liegt. Im Falle einer deutlichen Erhöhung des Basiszinssatzes kann dann entsprechend über eine Anpassung des Zinssatzes im Zuge einer Satzungsänderung nachgedacht werden.

Hinzuzufügen ist, dass der Beitragspflichtige den jeweiligen Restbetrag zu jeder Zeit ohne weitere Zinsverpflichtung tilgen kann. Ebenso wird der Restbetrag bei Veräußerung des Grundstückes in voller Höhe fällig.

Geht eine Verrentung über die Dauer von zwei Jahren, so sichert die Verwaltung die Verrentung über die gesamte Laufzeit, in dem sie bei der Verrentungsgewährung als Bedingung festsetzt, dass zur Sicherung der Beitragsschuld eine Grundschuld (Sicherungshypothek) in das Grundbuch des Schuldners eingetragen wird. Beitragsforderungen stellen bis zu einer Laufzeit von zwei Jahren bevorrechtigte Forderungen dar und werden im Falle der Zwangsversteigerung bevorzugt aus der Zwangsversteigerungsmasse befriedigt.

Neben diesen Neuerungen des § 6 b NKAG finden sich in der Satzungsänderung noch die notwendig gewordenen Änderungen durch die Rechtsprechung des Nds. Oberverwaltungsgerichts.

Insbesondere bei den Artzuschlägen für gewerbliche Nutzungen ist festzustellen, dass diese in der bisherigen Satzung mit 1,1 bzw. 1,2 sehr niedrig angesetzt sind. Bei einer gerichtlichen Überprüfung wäre zu belegen, warum die Zuschläge der Gemeinde Berge so gering anzusetzen sind. Durch den Artzuschlag soll der zu erwartete Ziel- und Quellverkehr der gewerblichen Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung abgebildet werden. Die Anwendung des niedrigen Artzuschlags führt zu einer Mehrbelastung der Grundstücke mit Wohnnutzung im Vergleich zu den gewerblich genutzten Grundstücken. Anerkannt in Literatur und Rechtsprechung sind die in Satzungsentwurf vorgeschlagenen Artzuschläge. Die Verwaltung empfiehlt dringend die anerkannten Artzuschläge zu verwenden.

Die anliegende Gegenüberstellung weist die Änderungen bzw. Ergänzungen in der Neufassung unterstrichen auf. Um den Umfang der Vorlage zu reduzieren, sind nur die Bestimmungen der derzeitigen Straßenausbaubeitragssatzung aufgeführt, für die eine Änderung vorgeschlagen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen werden in der Beschlussvorlage erläutert.

Beschlussvorschlag:

(Inhaltliche Anpassung erfolgt in den Sitzungen):

Der vorliegende Entwurf der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b NKAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Berge (Straßenausbaubeitragssatzung) wird unter Berücksichtigung der folgenden Punkte als Satzung beschlossen (Anpassung erfolgt in den Sitzungen):

1. Der Vorabzug eines Anteils vom Gesamtaufwand

wird in Höhe von _____ v. H. / wird nicht in die Straßenausbaubeitragssatzung aufgenommen. (§ 4 Abs. 1 Satz 1 des Entwurfs)

2. Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Gemeinde zu verwenden. / Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung des beitragsfähigen Aufwandes im Sinne von § 4 Abs. 1 Satz 1 / Satz 2 zu verwenden. (Alternative Formulierungen des § 4 Abs. 3 des Entwurfs)

3. Eine Eckgrundstücksvergünstigung

wird / wird nicht

in die Straßenausbaubeitragssatzung aufgenommen.

Der Anteil je öffentlicher Einrichtung ist mit 60 % / ____ % anzusetzen.

Die Regelung gilt nicht / auch für gewerblich genutzte Grundstücke und Grundstücke im Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.

(§ 9 des Entwurfs)

4. Verrentungen werden

nicht zugelassen / zugelassen

und entsprechende Regelungen in die Straßenausbaubeitragssatzung aufgenommen. Die Jahresleistung muss mindestens 600,00 € betragen. Der jeweilige Restbetrag wird mit 3 Prozent / _____ Prozent über dem Basiszinssatz verzinst. (§ 14 Abs. 2 – 5 des Entwurfs)



(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Synoptischer Vergleich des StraB-Entwurfs Berge 2026 mit alter Satzung