

Sanierung der städtischen Straßen

Musterberechnungen für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen



Gliederung

1. Abgrenzung Erschließungs- & Straßenausbaubeitragsrecht
2. Voraussetzungen für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen
3. Umfang des Beitragsfähigen Aufwandes
4. Vorteilsbemessung
5. Kostenaufteilung
 - 5.1 Bsp. Anliegerstraße; Komplet-Asphalt
 - 5.2 Bsp. Innerörtliche Straße; Komplet-Asphalt
 - 5.3 Bsp. Innerörtliche Bundesstraße; Komplet-Ausbau
6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages
 - 6.1 beitragspflichtige Fläche
 - 6.2 Ermittlung des Nutzungsfaktors

Gliederung

6.3 Ermittlung des Einheitsbetrages

6.4 Ermittlung des zu zahlenden Beitrags

6.5 Wohngrundstück Übergrößensonderregelung

6.6 Eckgrundstücksonderregelung

7. Fazit

1. Abgrenzung Erschließungs- & Straßenausbaubeitragsrecht

Erschließungsbeitragsrecht	Straßenausbaubeitragsrecht
Bundesrecht § 127 BauGB - § 135 BauGB	Landesrecht § 6 NKAG
Erstmalige Herstellung einer Straße	Erneuerung, Verbesserung einer Straße
Bebauungsplan erforderlich	<u>Kein</u> Bebauungsplan erforderlich
Anliegeranteil 90 % für alle Straßentypen	Anliegeranteil zwischen 40 & 75 %



Stadt Warendorf / Erschließungsarbeiten Baugebiet Weidkamp



Straßenausbau: Anwohner in Wahlstedt müssen keine Beiträge mehr zahlen (ln-online.de)

2. Voraussetzungen für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen

- 
- Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung einer Straße
 - Öffentlich gewidmete Straße
 - Straßenbaulast der Gemeinde

3. Umfang des Beitragsfähigen Aufwandes

- ❖ Erwerb benötigter Grundflächen
- ❖ Freilegung der Flächen
- ❖ Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung:
 - ❖ der Fahrbahn mit Unterbau und Decke
 - ❖ von Wegen, Plätzen, Fußgängerzonen, verkehrsberuhigten Bereichen und nicht befahrbaren Wohnwegen, Randsteinen und Schrammborden, Rad- und Gehwegen, Beleuchtungseinrichtungen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Parkflächen (auch Standspuren und Haltebuchten)
 - ❖ von selbständigen Grünanlagen und Parkeinrichtungen,
- ❖ Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung,
- ❖ ...

4. Vorteilsbemessung

		Anliegerstraße	starker innerörtlicher Verkehr	überwiegend Durchgangsverkehr
A)	für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern, Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus, Busbuchten und Bushaltestellen (auch innerhalb Parkstreifen) und Radwege sowie für die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung sowie für Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind,	60%	30%	20%
B)	für Randsteine und Schrammborde, Gehwege sowie Grünanlagen als Bestandteil der öffentlichen Einrichtung,	55%	40%	30%
C)	für Beleuchtungseinrichtungen, für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung sowie für Rad- und Gehwege in kombinierter Form,	55%	40%	30%
D)	für Parkflächen (auch Standspuren) mit Ausnahme der Busbuchten und Bushaltestellen,	55%	50%	40%
E)	für niveaugleiche Mischflächen,	55%	35% -	

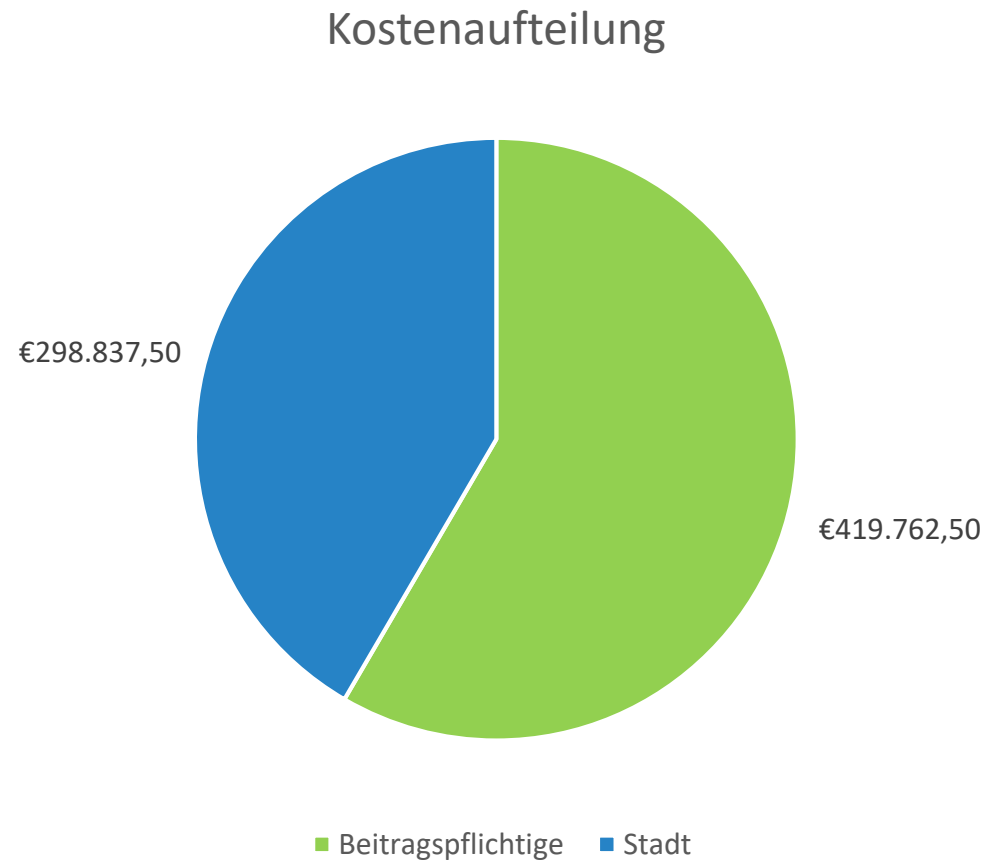
5. Kostenaufteilung

5.1 Bsp. Anliegerstraße; Komplet-Asphalt

Punkt	A	B	C	D
Gesamtkosten	490.650,00 €	173.700,00 €	54.000,00 €	250,00 €
Anteil lt. Vorteilsbemessung	60 %	55 %	55 %	55 %
Berechnung	$490.650,00 \text{ €} \times 0,6$ $= 294.390,00 \text{ €}$	$173.700,00 \text{ €} \times 0,55$ $= 95.535,00 \text{ €}$	$54.000,00 \text{ €} \times 0,55$ $= 29.700,00 \text{ €}$	$250,00 \text{ €} \times 0,55$ $= 137,50 \text{ €}$

5. Kostenaufteilung

5.1 Bsp. Anliegerstraße; Komplet-Asphalt



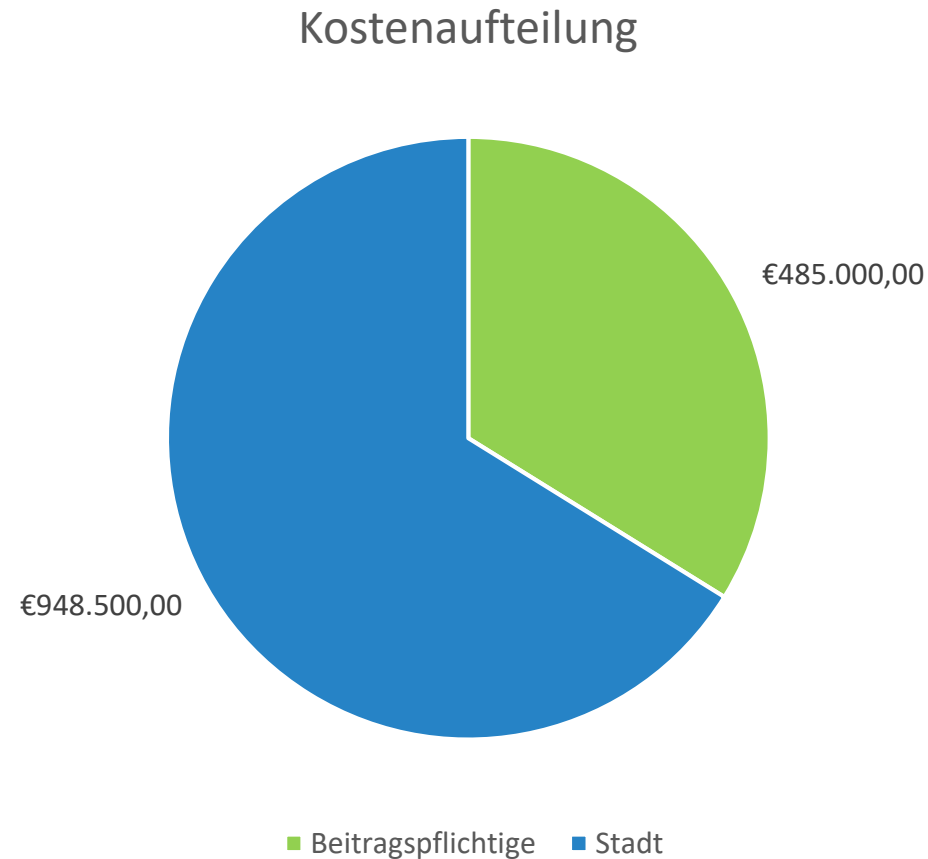
5. Kostenaufteilung

5.2 Bsp. Innerörtliche Straße; Komplett-Asphalt

Punkt	A	B	C
Gesamtkosten	884.000,00 €	459.000,00 €	90.500,00 €
Anteil lt. Vorteilsbemessung	30 %	40 %	40 %
Berechnung	$884.000,00 \text{ €} \times 0,3$ $= 265.200,00 \text{ €}$	$459.000,00 \text{ €} \times 0,4$ $= 183.600,00 \text{ €}$	$90.500,00 \text{ €} \times 0,4$ $= 36.200,00 \text{ €}$

5. Kostenaufteilung

5.2 Bsp. Innerörtliche Straße; Komplet-Asphalt



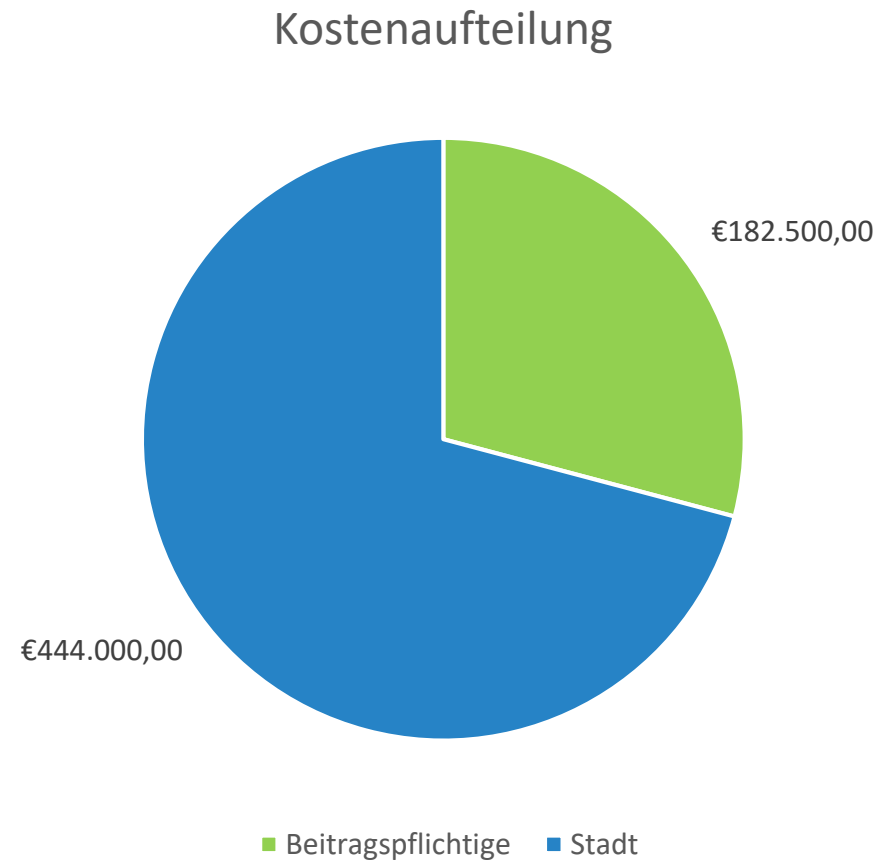
5. Kostenaufteilung

5.3 Bsp. Innerörtliche Bundesstraße; Komplett-Ausbau

Punkt	A	B
Gesamtkosten	54.500,00 €	572.000,00 €
Anteil lt. Vorteilsbemessung	20 %	30 %
Berechnung	$54.500,00 \text{ €} \times 0,2$ $= 10.900,00 \text{ €}$	$572.000,00 \text{ €} \times 0,3$ $= 171.600,00 \text{ €}$

5. Kostenaufteilung

5.3 Bsp. Innerörtliche Bundesstraße; Komplett-Ausbau



6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

6.1 beitragspflichtige Fläche

- ❖ Gesamte Grundstücksfläche bzw. zusammenhängend genutzt Fläche
- ❖ Berücksichtigungsfähige Grundstücke bei baulich oder gewerblich nutzbare Flächen:
 - ❖ Die Gesamtfläche des Grundstücks, soweit innerhalb eines B-Plans bzw. im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB)
 - ❖ Bei Grundstücken die in den Außenbereich ragen:
 - ❖ Die Fläche im Bereich des B-Plans
 - ❖ In im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bis zu einer Tiefe von 40 Metern
- ❖ Berücksichtigungsfähige Grundstücke die nicht baulich oder gewerblich nutzbar sind:
 - ❖ Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Spielplätze, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten
- ❖ Wohngrundstück Übergrößenonderregelung:
 - ❖ Ab einer Fläche von 900 m² bzw. Grundstücktiefe von 40 m
 - ❖ Der verbleibende Beitragsanteil geht zu Lasten der Stadt
- ❖ Eckgrundstücksonderregelung
 - ❖ Erhebung des halben Beitragsanteils
 - ❖ Der verbleibende Beitragsanteil geht zu Lasten der Stadt

6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

6.2 Ermittlung des Nutzungsfaktors

- ❖ Baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke anhand der Vollgeschosse

Vollgeschoss	Nutzungsfaktor
1	1
2	1,25
3	1,5

- ❖ Bei Flächen innerhalb eines B-Plans gilt die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 - ❖ Unabhängig von der tatsächlichen Anzahl an Vollgeschossen
- ❖ Bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gilt die tatsächliche Anzahl an Vollgeschossen
 - ❖ bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Höchstzahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend
- ❖ Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Spielplätze, Freibäder, Dauerkleingärten werden mit Nutzungsfaktor 0,5 berücksichtigt

6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

6.3 Ermittlung Einheitsbetrages

❖ Einheitsbetrag = abrechenbare Ausbaukosten pro m²

❖ Bsp. Innerörtliche Durchgangsstraße Komplett-Asphalt

❖ Abrechenbare Ausbaukosten = 485.000,00 €

	Mit B-Plan		Ohne B-Plan	
Hausnummer	Nr. 17	Nr. 18	Nr. 17	Nr. 18
Fläche	900 m ²	900 m ²	900 m ²	900 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	3	3	2	3
Nutzungsfaktor	1,5	1,5	1,25	1,5
Recheneinheit	$900 \times 1,5 = 1350$	$900 \times 1,5 = 1350$	$900 \times 1,25 = 1125$	$900 \times 1,5 = 1350$

❖ $\frac{\text{Abrechenbare Ausbaukosten}}{\text{Summe der Recheneinheiten}} = \text{Einheitsbetrag}$

	Mit B-Plan	Ohne B-Plan
Abrechenbare Ausbaukosten	485.000,00 €	485.000,00 €
Summe der Recheneinheiten	47753,25	42301,75
Einheitsbetrag	10,16 €	11,47 €

6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

6.4 Ermittlung des zu zahlenden Beitrags

❖ Bsp. Innerörtliche Durchgangsstraße Komplet-Asphalt

	Mit B-Plan		Ohne B-Plan	
Einheitsbetrag	10,16 €		11,47 €	
Hausnummer	Nr. 17	Nr. 18	Nr. 17	Nr. 18
Recheneinheit	1350	1350	1125	1350

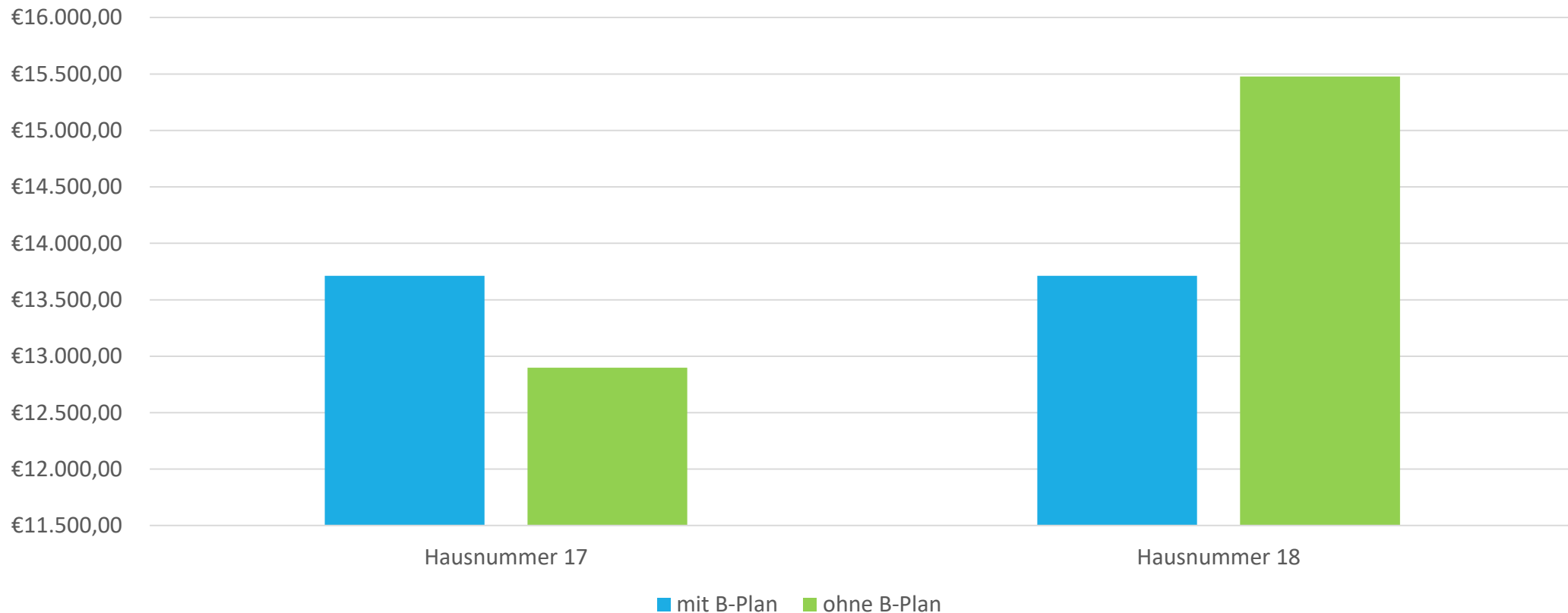
❖ $\text{Recheneinheit} \times \text{Einheitsbetrag} = \text{Straßenausbaubeitrag}$

	Mit B-Plan		Ohne B-Plan	
Straßenausbaubeitrag	$1350 \times 10,16 \text{ €}$ $= 13.711,11 \text{ €}$	$1350 \times 10,16 \text{ €}$ $= 13.711,11 \text{ €}$	$1125 \times 11,47 \text{ €}$ $= 12.898,40 \text{ €}$	$1350 \times 11,47 \text{ €}$ $= 15.478,08 \text{ €}$

6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

6.4 Ermittlung des zu zahlenden Beitrags

Auswirkung eines B-Plans auf den Straßenausbaubeitrag



6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

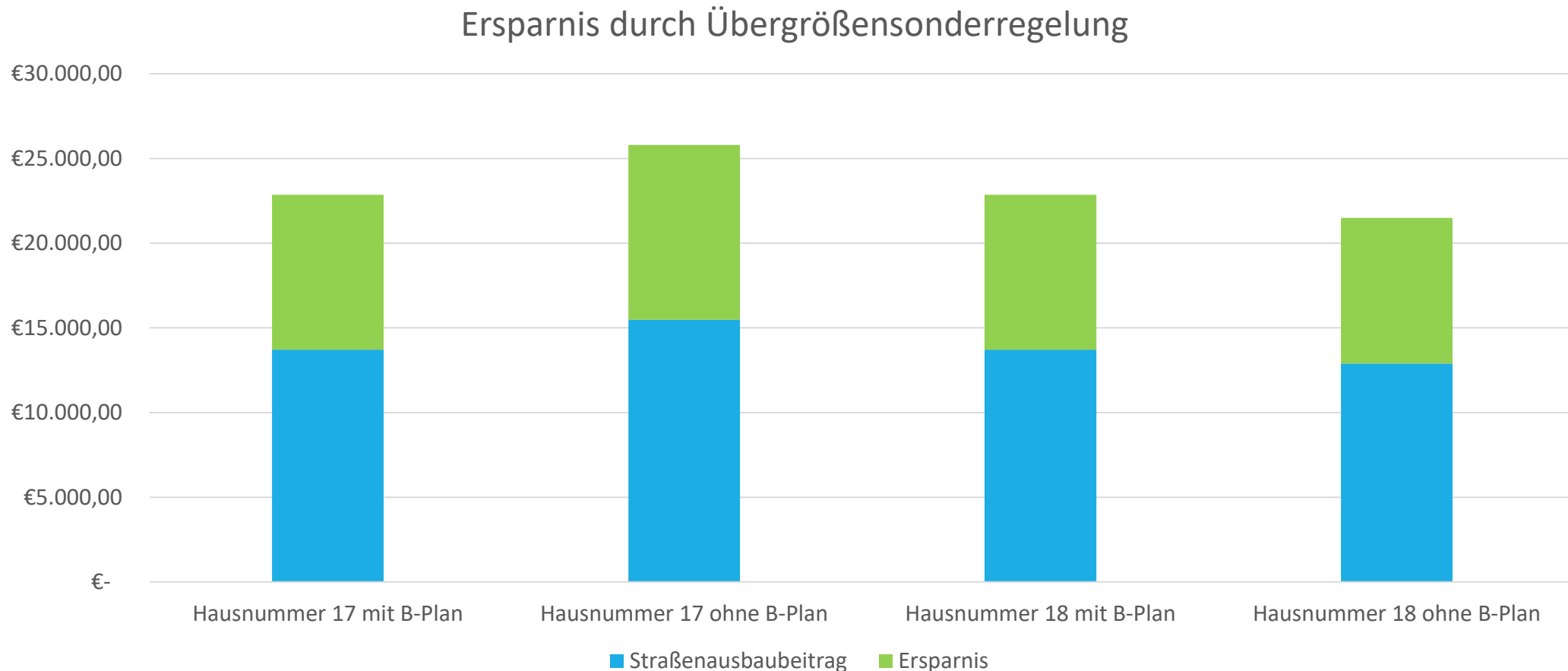
6.5 Wohngrundstück Übergrößensonderregelung

❖ Bsp. Innerörtliche Durchgangsstraße Komplet-Asphalt

	Mit B-Plan		Ohne B-Plan	
Hausnummer	Nr. 26	Nr. 27	Nr. 26	Nr. 27
Fläche	1.500 m ²	1.500 m ²	1.500 m ²	1.500 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	3	3	3	2
Nutzungsfaktor	1,5	1,5	1,5	1,25
Recheneinheit	$1.500 \times 1,5 = 2250$	$1.500 \times 1,5 = 2250$	$1.500 \times 1,5 = 2250$	$1.500 \times 1,25 = 1875$
Einheitsbetrag	10,16 €		11,47 €	
Straßenausbaubeitrag	$2250 \times 10,16 \text{ €} =$ 22.851,85 €	$2250 \times 10,16 \text{ €} =$ 22.851,85 €	$2250 \times 11,47 \text{ €} =$ 25.796,81 €	$1875 \times 11,47 \text{ €} =$ 21.497,34 €
Wohngrundstück Übergrößensonderregelung				
Recheneinheit	$900 \times 1,5 = 1350$	$900 \times 1,5 = 1350$	$900 \times 1,5 = 1350$	$900 \times 1,25 = 1125$
Straßenausbaubeitrag	$1350 \times 10,16 \text{ €} =$ 13.711,11 €	$1350 \times 10,16 \text{ €} =$ 13.711,11 €	$1350 \times 11,47 \text{ €} =$ 15.478,08 €	$1125 \times 11,47 \text{ €} =$ 12.898,40 €
Verbleibender Anteil Stadt	$22.851,85 \text{ €} -$ $13.711,11 \text{ €} =$ 9.140,74 €	$22.851,85 \text{ €} -$ $13.711,11 \text{ €} =$ 9.140,74 €	$25.796,81 \text{ €}$ $- 15.478,08 \text{ €}$ $= 10.318,72 \text{ €}$	$21.497,34 \text{ €}$ $- 12.898,40 \text{ €}$ $= 8.598,94 \text{ €}$

6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

6.5 Wohngrundstück Übergrößensonderregelung



6. Berechnung des Straßenausbaubeitrages

6.6 Eckgrundstücksonderregelung

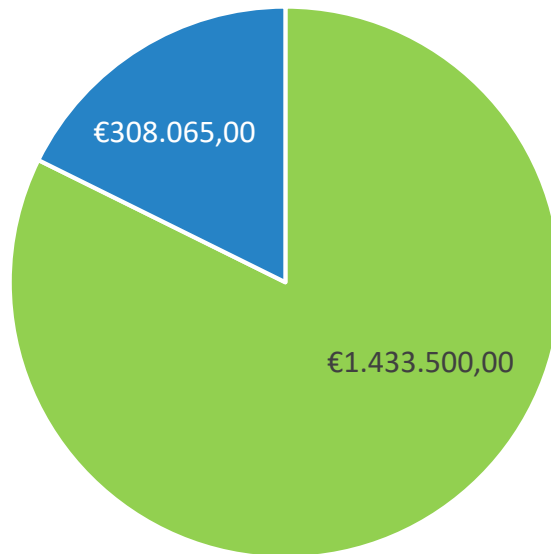
❖ Bsp. Innerörtliche Durchgangsstraße Komplet-Asphalt

	Mit B-Plan	Ohne B-Plan
Hausnummer	Nr. 3	Nr. 3
Fläche	713 m ²	713 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	3	1
Nutzungsfaktor	1,5	1
Recheneinheit	$713 \times 1,5 = 1069,5$	$713 \times 1 = 713$
Einheitsbetrag	10,16 €	11,47 €
Straßenausbaubeitrag	$1069,5 \times 10,16 \text{ €}$ $= 10.862,24 \text{ €}$	$713 \times 11,47 \text{ €} =$ $8.174,72 \text{ €}$
Eckgrundstücksonderregelung		
Straßenausbaubeitrag	$\frac{10.862,24 \text{ €}}{2}$ $= 5.431,12 \text{ €}$	$\frac{8.174,72 \text{ €}}{2}$ $= 4.087,36 \text{ €}$
Verbleibender Anteil Stadt	$\frac{10.862,24 \text{ €}}{2}$ $= 5.431,12 \text{ €}$	$\frac{8.174,72 \text{ €}}{2}$ $= 4.087,36 \text{ €}$

7. Fazit

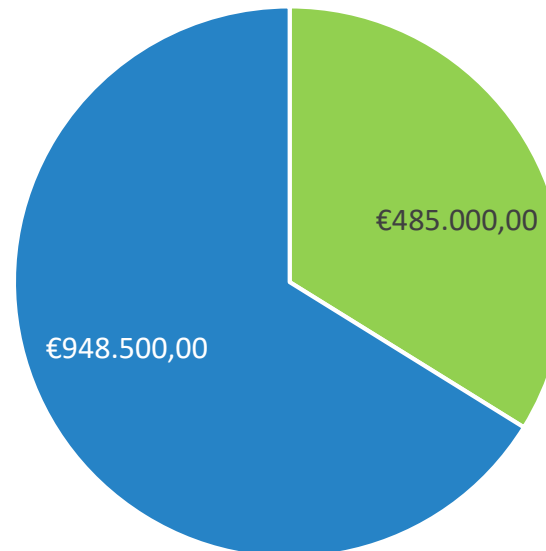
❖ Bsp. Innerörtliche Durchgangsstraße Komplet-Asphalt

Beitragsfähig



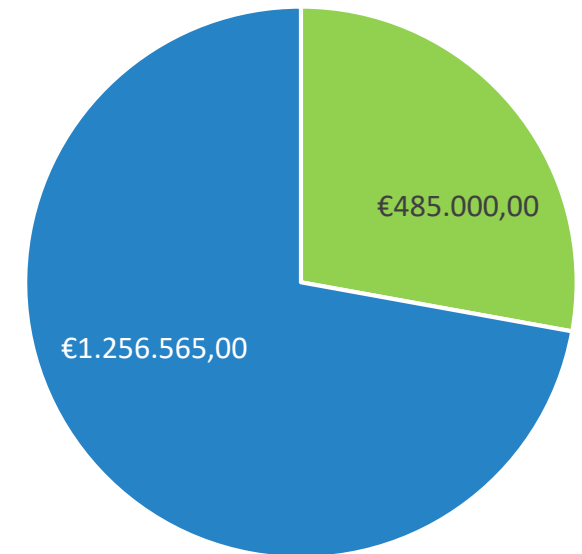
■ Beitragsfähig ■ nicht Beitragsfähig

Kostenaufteilung



■ Beitragspflichtige ■ Stadt

Kostenübersicht

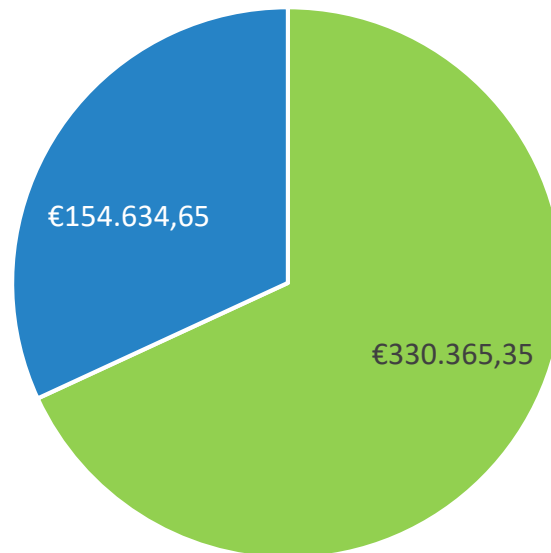


■ Beitragspflichtige ■ Stadt

7. Fazit

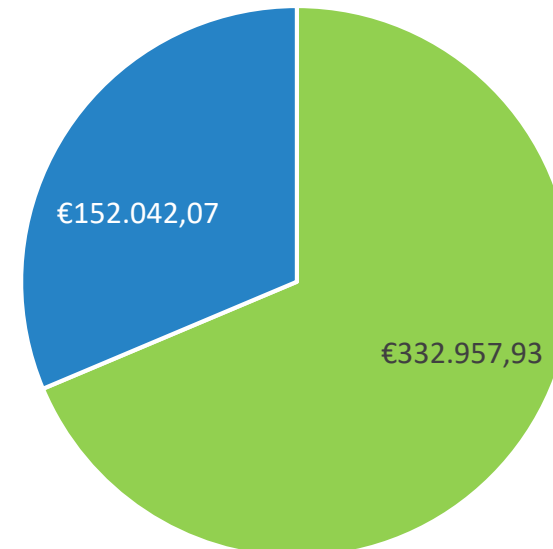
❖ Bsp. Innerörtliche Durchgangsstraße Komplet-Asphalt

umlegungsfähig mit B-Plan



■ Beitragspflichtige ■ Stadt

umlegungsfähig ohne B-Plan

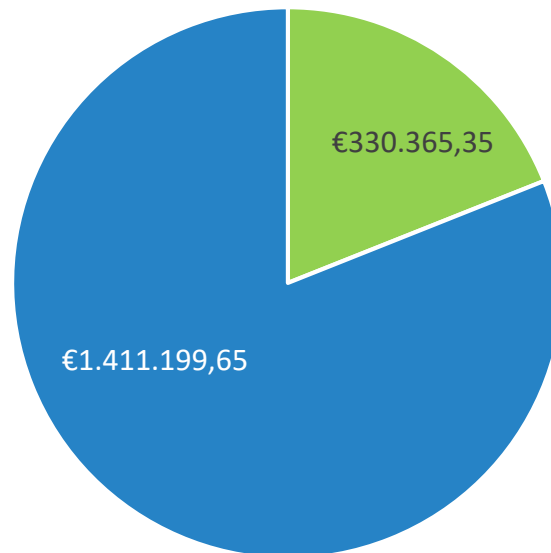


■ Beitragspflichtige ■ Stadt

7. Fazit

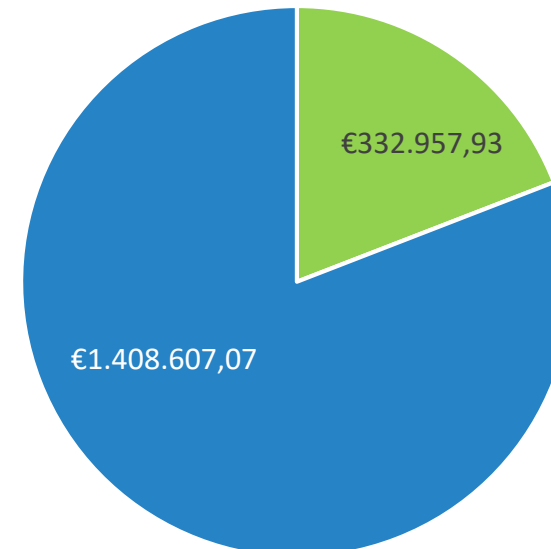
❖ Bsp. Innerörtliche Durchgangsstraße Komplet-Asphalt

Kostenübersicht mit B-Plan



■ Beitragspflichtige ■ Stadt

Kostenübersicht ohne B-Plan



■ Beitragspflichtige ■ Stadt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!