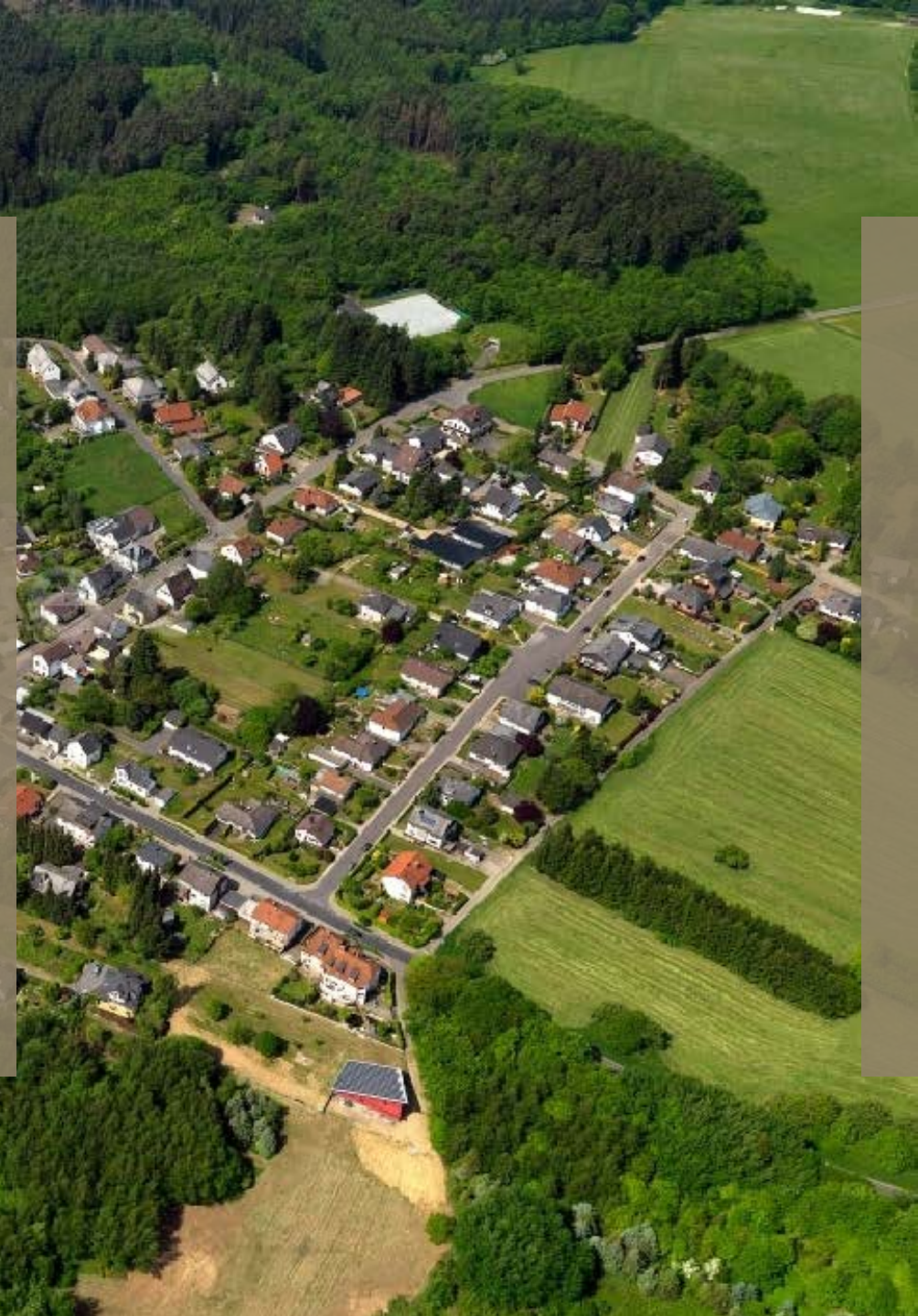


Informations- veranstaltung

Wiederkehrende Beiträge



Stadt Bendorf



01

BEGRÜSSUNG DURCH DEN BÜRGERMEISTER

02

ALLGEMEINE AUSFÜHRUNGEN ZUM WKB

Was ist der wkb, Auswirkungen
Berechnungsgrundlage
Verteilungsmaßstab

03

WKB IN DER ABRECHNUNGSEINHEIT STROMBERG

Bebauungspläne
Begründung Abrechnungsgebiet
Verschonung usw.

04

RECHTSWEG

05

FRAGEN

Am Telegraphenberg
Leonhard-Bestgen-Straße

**Die flächendeckende Einführung
der
wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge
in der Stadt Bendorf
Abrechnungsgebiet Stromberg
am 29.03.2023**



NEUE RECHTSLAGE

- Landesgesetz vom 05. Mai 2020 mit folgenden Konsequenzen:
 - Einmalbeiträge für Verkehrsanlagen werden abgeschafft!
 - Einführung von **wkB** für Ausbaumaßnahmen ist Pflicht
 - § 10 a Abs. 1 KAG – „Die Gemeinden **erheben**“
- **wkB** gilt für **erstmalig hergestellte** und **in der Baulast der Gemeinden** stehende Verkehrsanlagen



NEUE RECHTSLAGE

- **Ausnahmsweise Einmalbeitrag** zulässig, wo keine Abrechnungsgebiete gebildet werden können

- in Gemeinden in der Regel **nicht einschlägig**



KONSEQUENZEN DES WKB

- wkb wird nur in Jahren erhoben, in denen die Gemeinde tatsächlich Geld für Ausbaumaßnahmen ausgibt → wkB ist keine Spardose!
- beim wkb zahlen alle Anlieger des Abrechnungsgebietes gleichermaßen, auch die Anlieger von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen



KONSEQUENZEN DES WKB

- nur der Ausbauaufwand, der bis zum 31.12. des abgelaufenen Kalenderjahres entstanden ist, wird umgelegt.
 - Kein Aufwand, kein wkB
- Beitragshöhe richtet sich nach dem konkreten Ausbauaufwand
- Verstetigung und Absinken des Beitragsniveaus
 - wkB sind öfter zu zahlen, allerdings in deutlich niedrigerer Beitragshöhe



ABGRENZUNG ERSCHLIESSUNG UND AUSBAU

- Erschließung ist die erstmalige Herstellung einer Verkehrsanlage
 - Straße ist öffentlich gewidmet
 - Gemeinde ist Eigentümerin der Straßenfläche
 - Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen sind vorhanden
 - Erschließungsaufwand wird zu 90% durch die Eigentümer der beitragspflichtigen Grundstücke getragen.



ABGRENZUNG ERSCHLIESSUNG UND AUSBAU

- **Ausbau** ist die **Erneuerung, Erweiterung, Umbau** oder **Verbesserung** der öffentlichen Einrichtung „Straße“. (§9 Abs. 1 S. 2 KAG)
- **wkB** gilt **nur** für den **Straßenausbau**
- Der Straßenausbaubeitrag wird im Falle des wkB in Höhe von maximal 80% durch die Eigentümer der beitragspflichtigen Grundstücke getragen
 - (§10a Abs. 3 KAG)



ABRECHNUNGSEINHEIT

- Bildung einer oder mehrerer Abrechnungseinheiten für ein Gemeindegebiet
- Zweck einer Abrechnungseinheit:
 - **Zusammenfassung mehrerer** in einem abgrenzbaren und **räumlich zusammenhängenden Gebietsteil** liegende **Verkehrsanlagen**
- Weitere Details zu der Abrechnungseinheit Stromberg im weiteren Verlauf der Präsentation!



ABRECHNUNGSEINHEIT

- **Räumlicher Zusammenhang** wird nicht aufgehoben durch:
 - Außenbereichsflächen von untergeordneter Bedeutung
 - Flüssen, Bahnanlagen, klassifizierte Straßen, die ohne große Mühe gequert werden können
- Strukturell gravierende Unterschiede im Straßenausbauaufwand sind zu beachten
- Nur erstmals hergestellte Straßen gehören zu einer Abrechnungseinheit



WAS PASSIERT WENN ICH ERST BEITRÄGE BEZAHLT HABE?

- § 10a Abs. 6 KAG sieht eine **Verschonungsregelung** vor
- Ermessensvorschrift „kann“, die nach der Rechtsprechung aber eher im Sinne eines „soll“ auszulegen ist.
 - Erschließungsbeitrag
 - Vertragliche Zahlungen an Erschließungsträger
 - Einmalige Straßenausbaubeiträge
 - Sanierungsausgleichsbeträge
 - Ablöseverträge



WAS PASSIERT WENN ICH ERST BEITRÄGE BEZAHLT HABE?

- **Verschonungsregelung** für Erschließungsbeiträge und Ausbaubeiträge
- **VOR** Einführung des wkB
- Für Erschließungsbeitrag pauschal 20 Jahre

- Verschonungsdauer für Ausbaubeitrag in zwei Varianten
 - **Pauschal** nach **Teileinrichtungen**
 - oder
 - **konkret beitragsbezogen**

- Empfehlung: Beitragsbezug
- Verschonung anhand konkreter Beitragshöhe



WIE ERRECHNET SICH DIE HÖHE DES WKB FÜR DAS GRUNDSTÜCK?

Beitrag wkb für das Veranlagungsjahr

=

Beitragssatz

×

gewichtete Grundstücksfläche



WIE ERRECHNET SICH DER BEITRAGSSATZ?

Beitragssatz = beitragsfähige **Aufwendungen** zum 31.12. des
abgelaufenen Kalenderjahres — **Gemeindeanteil**



gewichtete **beitragspflichtige**
Grundstücksfläche der Abrechnungseinheit



WAS IST DIE GEWICHTETE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE?

Ermittlung der **gewichteten Grundstücksfläche**

➤ im Grundbuch **erfasste Grundstücksfläche**
(abz. ggf. Tiefenbegrenzung)

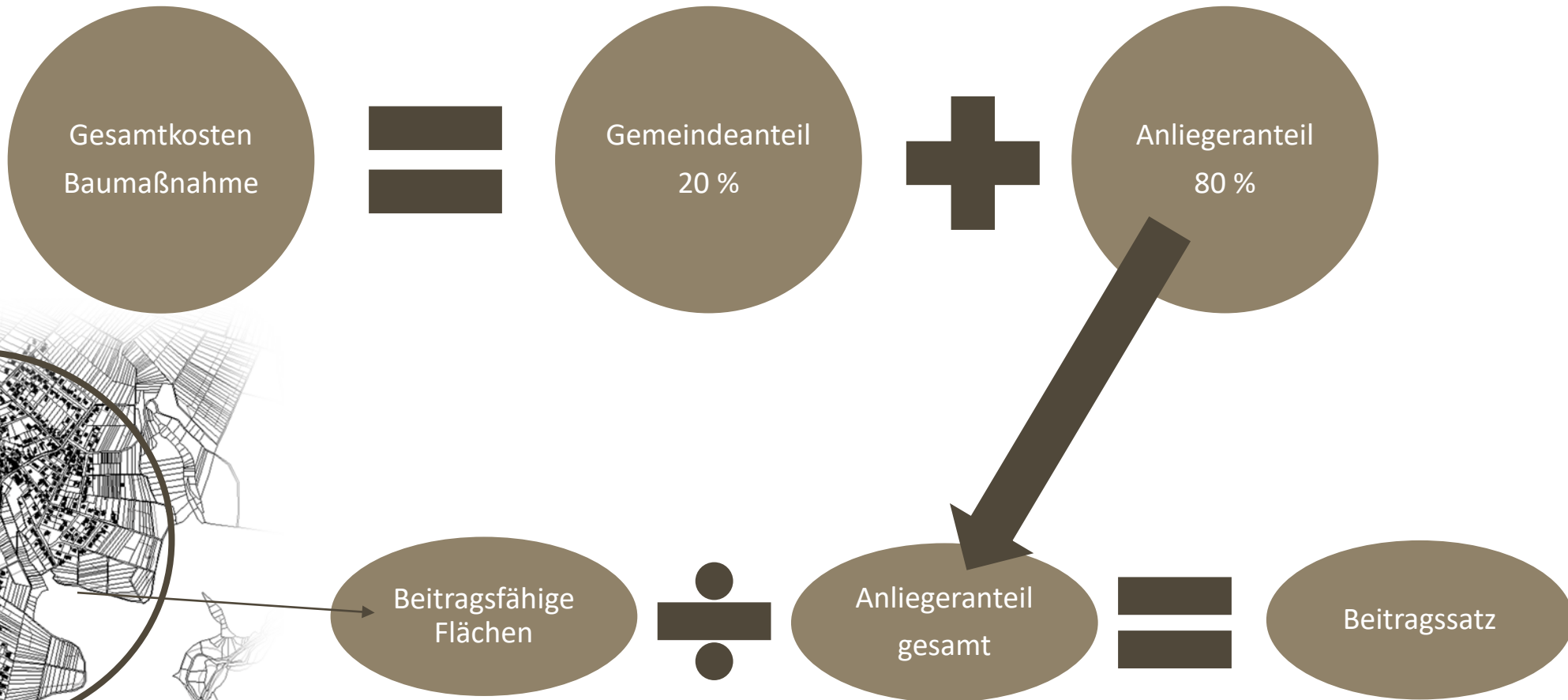
+

➤ Zuschläge für **Art** und **Maß** der **baulichen Nutzung**
(gewerbliche Nutzung, Geschossfläche oder Vollgeschosse)



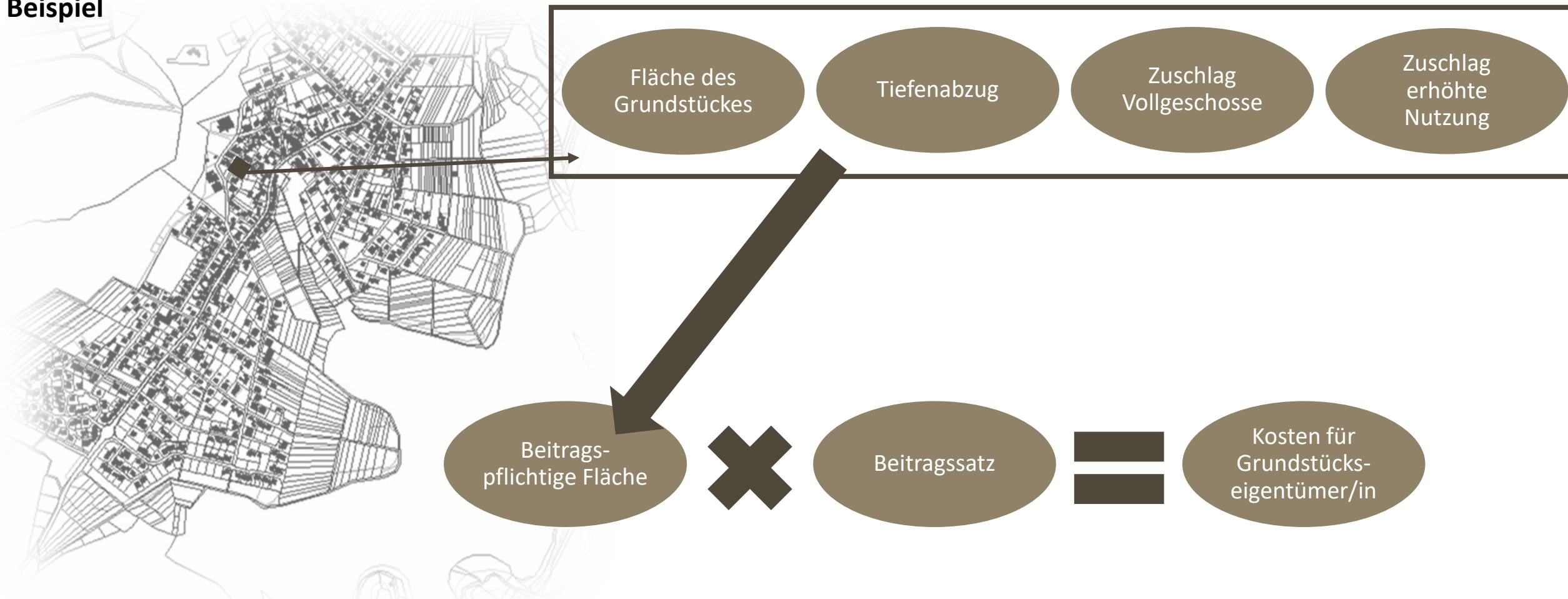
BEITRAGSERMITTLUNG

Abrechnungseinheit 1 Stromberg



BEITRAGSERMITTLUNG

Beispiel



WAS IST DER GRUNDSTÜCKSMABSTAB?

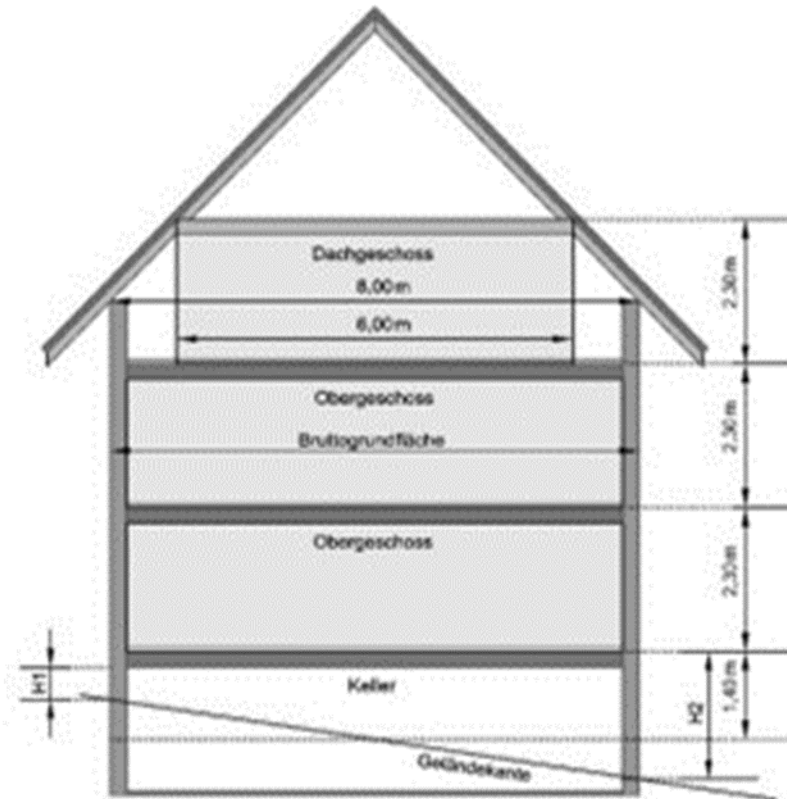
- Grundbuchgrundstück erhält **Zuschläge** für:
 - **Vollgeschosse / Artzuschlag / Tiefenbegrenzung**
 - Festzulegen von der jeweiligen Gemeinde
- Empfehlung der Stadt Bendorf (wie bisher beim Einmalbeitrag) laut Satzung:
 - Je Vollgeschoss 10%
 - Artzuschlag 10% bei gemischt genutzten Grundstücken
20% bei ausschließlicher gewerblicher Nutzung
 - Tiefenbegrenzung 40 m (keine TB bei Bebauungsplan)



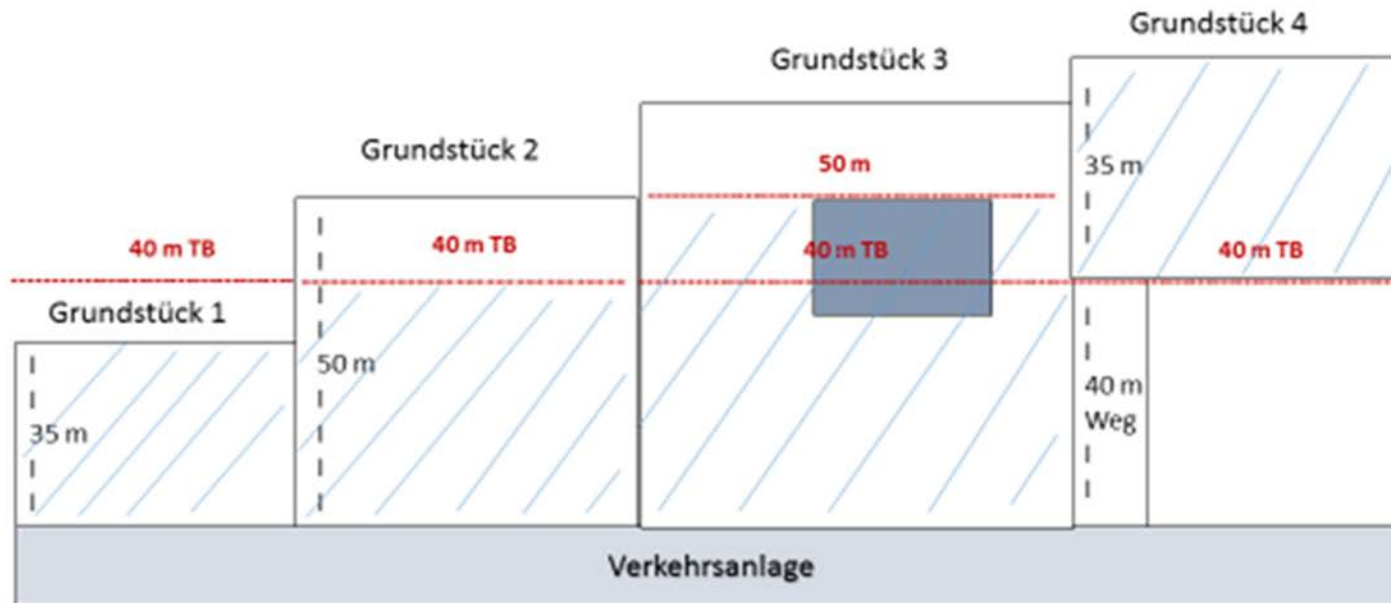
WAS IST EIN VOLLGESCHOSS?

Vollgeschosse (i.S.d. LBauO) sind **Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.**

Ausnahme: Errichtung vor Inkrafttreten der LBauO; keine 2,30 m erforderlich (siehe Satzungsmuster)



WAS IST TIEFENBEGRENZUNG?



Erläuterungen:

Grundstück 1: Grundstück wird mit der gesamten Grundstücksfläche (*schraffierte Fläche*) zu Beiträgen herangezogen, da es innerhalb der Tiefenbegrenzung (TB) liegt.

Grundstück 2: Grundstück wird mit der Grundstücksfläche innerhalb der Tiefenbegrenzung von **40 m** zu Beiträgen herangezogen.

Grundstück 3: Bebautes Grundstück. TB geht durch das Wohngebäude und somit verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie bis zur hinteren Grenze des Wohngebäudes.

Grundstück 4: Das unbebaute Grundstück wird durch einen Weg erschlossen. In diesem Falle wird die TB ab der Grundstücksgrenze des Weges berechnet, das heißt, das gesamte Grundstück (35 m Tiefe) wird zu Beiträgen herangezogen.

ABRECHNUNGSEINHEIT STROMBERG



Wiederkehrende Beiträge sind öffentlich rechtliche Abgaben zur Deckung des jährlichen Investitionsaufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Verkehrsanlagen, die von der Stadt erhoben werden!



7 Abrechnungseinheiten

- Abrechnungseinheit 1: **Stromberg**
- Abrechnungseinheit 2: Dr. Otto Siedlung
- Abrechnungseinheit 3: Siedlung Mittelstraße
- Abrechnungseinheit 4: Eisenbahnstraße
- Abrechnungseinheit 5: Kastellsiedlung
- Abrechnungseinheit 6: Gewerbegebiet Rheinhafen
- Abrechnungseinheit 7: Bendorf Sayn Mülhofen BSM



INFOS ZU DEN WIEDERKEHRENDEN BEITRÄGEN

Ablauf bei der Informationskundgabe an den Bürger:

- Satzung der Stadt Bendorf
- Website
- Anhörungsschreiben
- Persönliche Sprechstunden
- Beitragsfestsetzungsbescheide



WAS SIND WIEDERKEHRENDE BEITRÄGE?

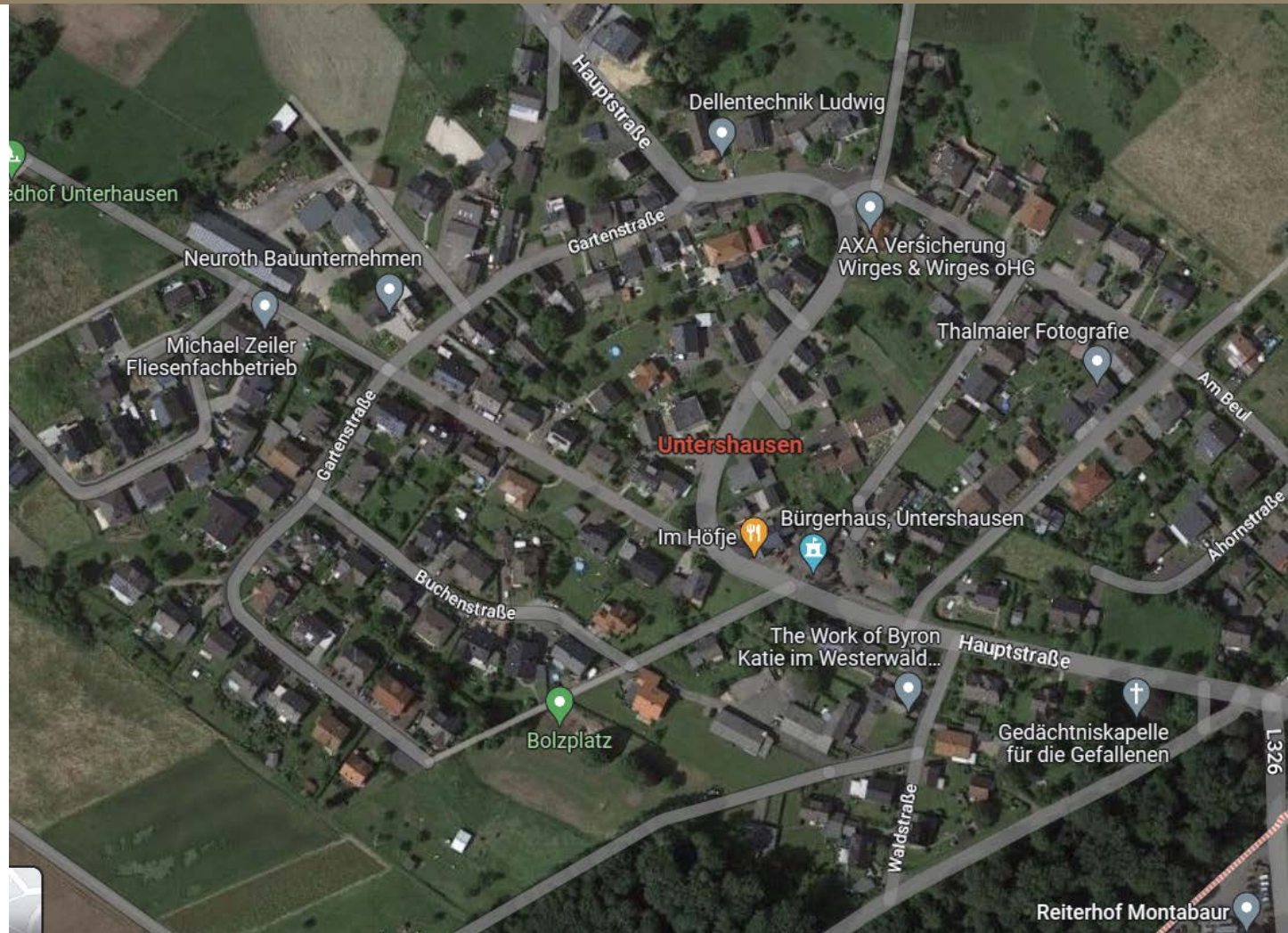
Straßenausbauplan

Stand: 23.01.2023

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Am Telegraphenberg	X	X				
Hinterm Backofen		X				
Leonhard-Bestgen-Straße (Ausschreibung im Jahr 2023)		X	X			
Hauptstraße (Siegburger Straße bis Bahnhofstraße)		X	X			
An der Rothen Mühle			X			
Gassenweg			X			
Ringstraße (Bahnhofstraße bis Rheinstraße)				X		
Steinstraße				X		
Hüttenstraße (Dieter-Trennheuser-Straße bis Bendorfer Straße)					X	
Gondorfstraße					X	
Wernerstraße						X
Theodor-Heuss-Straße						X



DIE EINZELNEN GEBIETE IM DIREKTEN VERGLEICH



DIE EINZELNEN GEBIETE IM DIREKTEN VERGLEICH

2 Vollgeschosse



DIE EINZELNEN GEBIETE IM DIREKTEN VERGLEICH

3 Vollgeschosse

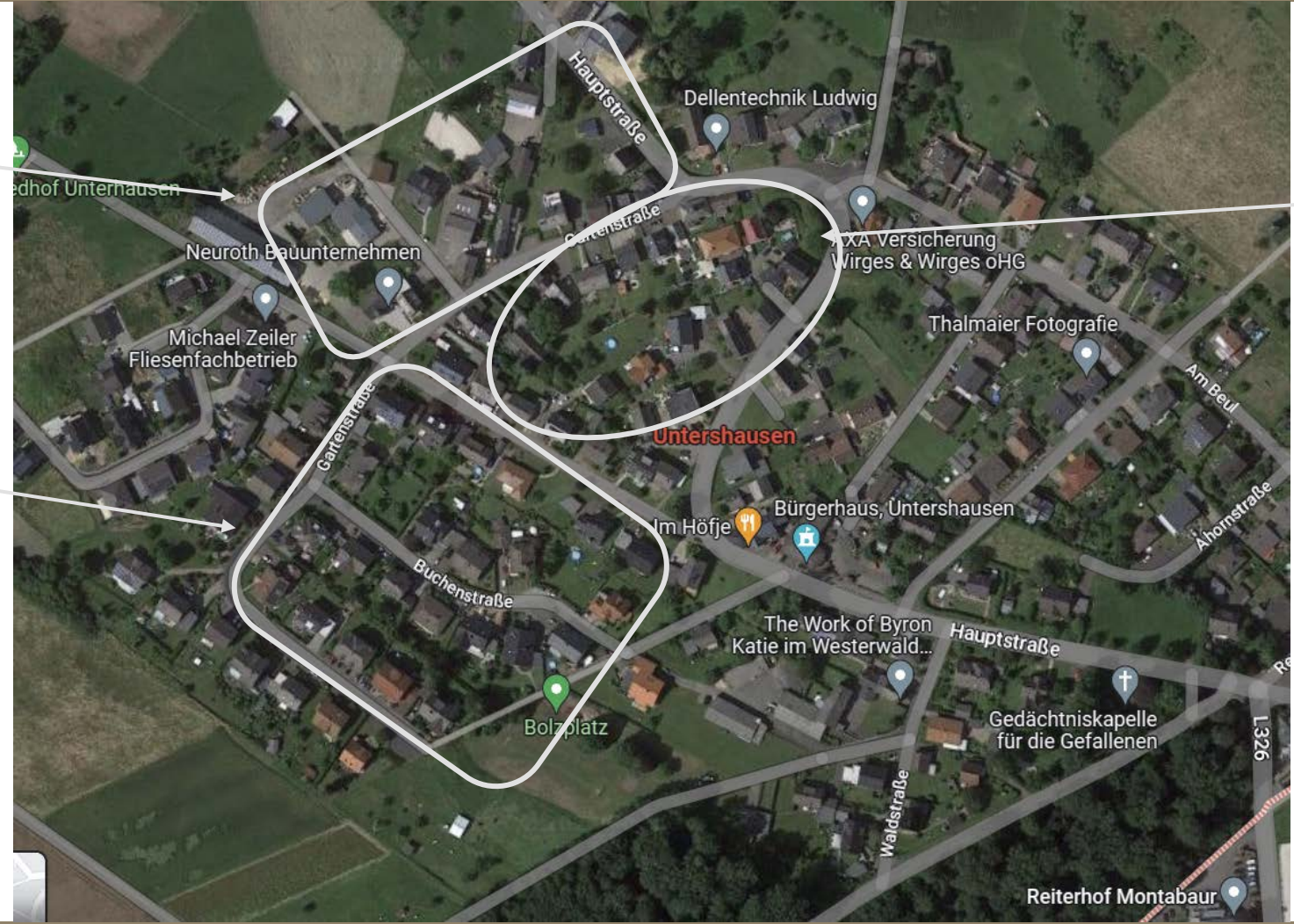
2 Vollgeschosse



DIE EINZELNEN GEBIETE IM DIREKTEN VERGLEICH

3 Vollgeschosse

2 Vollgeschosse



34er Bereich, weil früherer Ortskern ohne Bebauungsplan



WELCHE BEBAUUNGSPLÄNE GIBT ES?

**Relevante Bebauungspläne
für den WKB:**

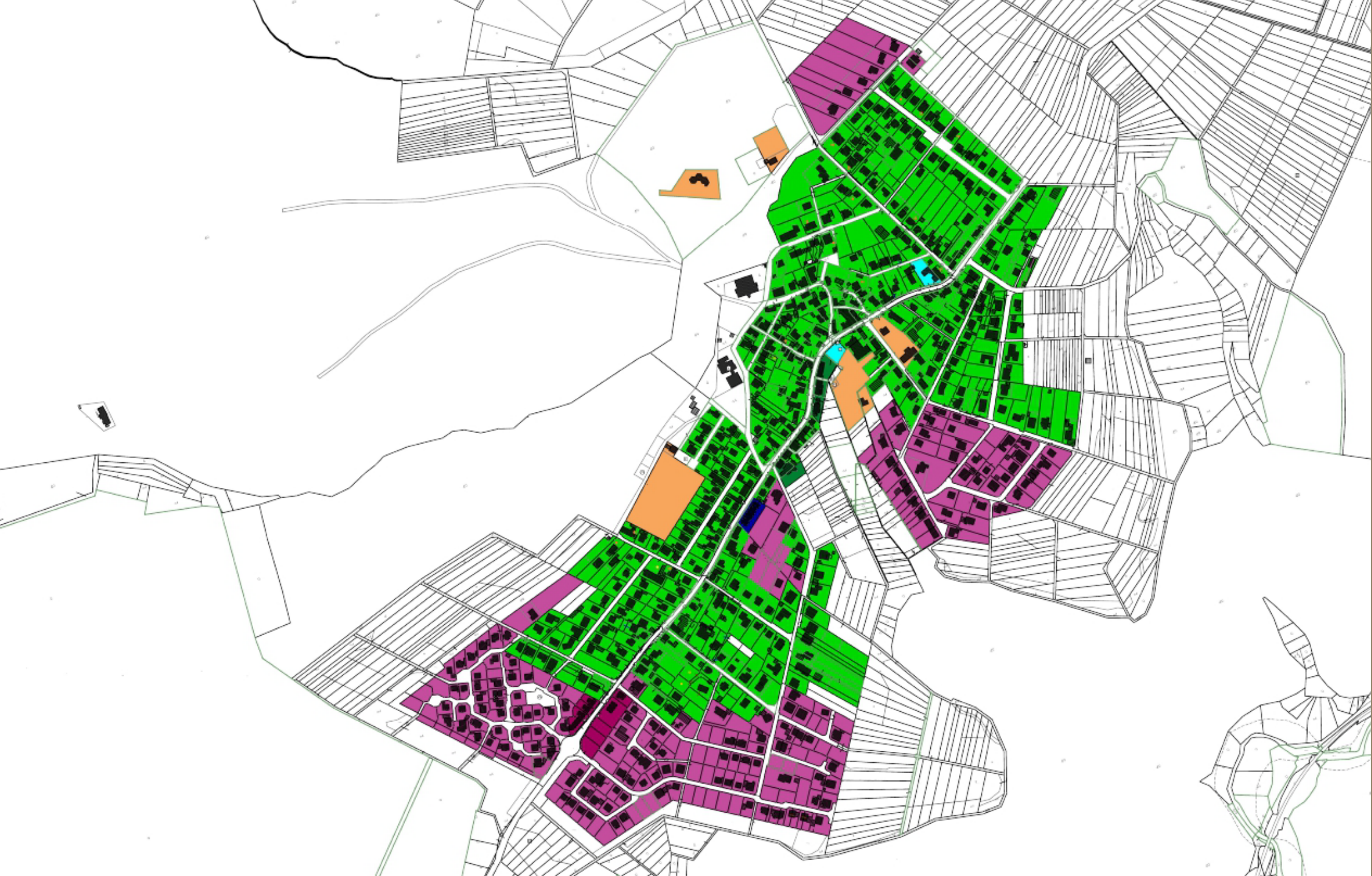


WELCHE BEBAUUNGSPLÄNE GIBT ES?

Relevante Bebauungspläne
für den WKB:



BEBAUUNGSPLÄNE





Stromberg Süd I

32.670 m²

66 Grundstücke

Stromberg Süd II

63.256 m²

109 Grundstücke

Am Gondorf

9.244 m²

11 Grundstücke

Auf dem Ufer

40.534 m²

Eulengrund

17.875 m²

14 Grundstücke

WELCHE GEBIETE SIND AUSGENOMMEN?

Flächenzusammenstellung

Beitragspflichtige Gebiete	Anzahl der Grundstücke	Größe
Beitragsfähige Flächen (gesamt Stromberg)	872 Stück	546.622 m ²

Verschonungsgebiete	Dauer Verschonung	Anzahl der Grundstücke	Größe
Stromberg Süd I	31.12.2026	55 Stück	32.670 m ²
Stromberg Süd II	31.12.2034	119 Stück	63.256 m ²
Josefstraße	31.12.2022	10 Stück	3.081 m ²
Eulengrund	31.12.2023	14 Stück	17.875 m ²

Beitragsfähige Flächen (exkl. Verschonungsgebiete) ca. 674 Stück 429.740 m²



KOSTENBERECHNUNG



KOSTENGRUNDLAGE

Es folgt ein fiktives Berechnungsbeispiel eines wkB

- Die Grundlage bildet der Umbau einer Verkehrsanlage in Stromberg
- Hierbei werden geschätzte Baukosten von 946.632 und 775.000 Euro angesetzt
- Die folgende Berechnung dient lediglich Verständniszwecken und soll verdeutlichen, dass der jeweilig errechnete Beitragssatz mit gewichteter Grundstücksfläche immer zur Berechnung des eigenen Beitrags herangezogen werden kann



KOSTENGRUNDLAGE

Diese Berechnung stellt nur eine fiktive Kostenaufstellung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!!!

Geschätzte Baukosten in €	Anteil der OG (20 %)	Umlagefähiger Aufwand in €	Geschätzte gewichtete Fläche in m ²	Beitragsatz €/m ²
946.632 (2023)	20% : 189.326 €	757.306	432.821	1,75 €/m ²
775.000 (2024)	20% : 155.000 €	620.000	450.696	1,38€/m ²

Baukosten nach aktuellem Index



Bsp. 1 Grundstück „Zufall“

Wohngrundstück

II Vollgeschosse

800 m² Grundstücksfläche

+ 160 m² VG-Zuschlag (20 %)

= 960 m² gewichtete Fläche

Berechnung des Beitrages auf Grundlage der verschiedenen Beitragssätze:

a) $1,75 \text{ €/qm} : 960 \text{ qm} \times 1,75 \text{ €/qm} = 1.680,00 \text{ €}$

b) $1,38 \text{ €/qm} : 960 \text{ qm} \times 1,38 \text{ €/qm} = 1.324,80 \text{ €}$

KOSTENGRUNDLAGE AM BSP DES BESCHEIDS

Beitragsmaßstäbe Ihres Grundstücks 2021, 2022

Flurstücke:

XY/3 800 m² 3 VG laut BPlan

Gesamte Fläche des Grundstücks	:	800 m ²
Abzüglich Tiefenabzug		0,00 m ²
Maßgebliche Fläche		00 m ²
Zuzüglich 240 m ² (30 % für 3 maßgebliche Vollgeschosse)		1040 m ²
Somit gewichtete beitragspflichtige Fläche		1040 m²

Ermittlung Beitragssatz

Beitragsberechnung 2021	Abrechnung				
Gesamtkosten "Am Telegraphenberg"		Gesamtbetrag	davon	Beitragsanteil	Gemeindeanteil
		40.484,53 €	80 %	32.387,62 €	20 %
	Summe	40.484,53 €		32.387,62 €	

Ermittlung Beitragssatz:

Gesamtfläche	429.739,24 m ²
Beitragssatz 2021	0,075366 € / m²

Beitragsberechnung 2022	Abrechnung				
Gesamtkosten "Am Telegraphenberg"		Gesamtbetrag	davon	Beitragsanteil	Gemeindeanteil
		399.975,14 €	80 %	319.980,11 €	20 %
	Summe	399.975,14 €		319.980,11 €	

Ermittlung Beitragssatz:

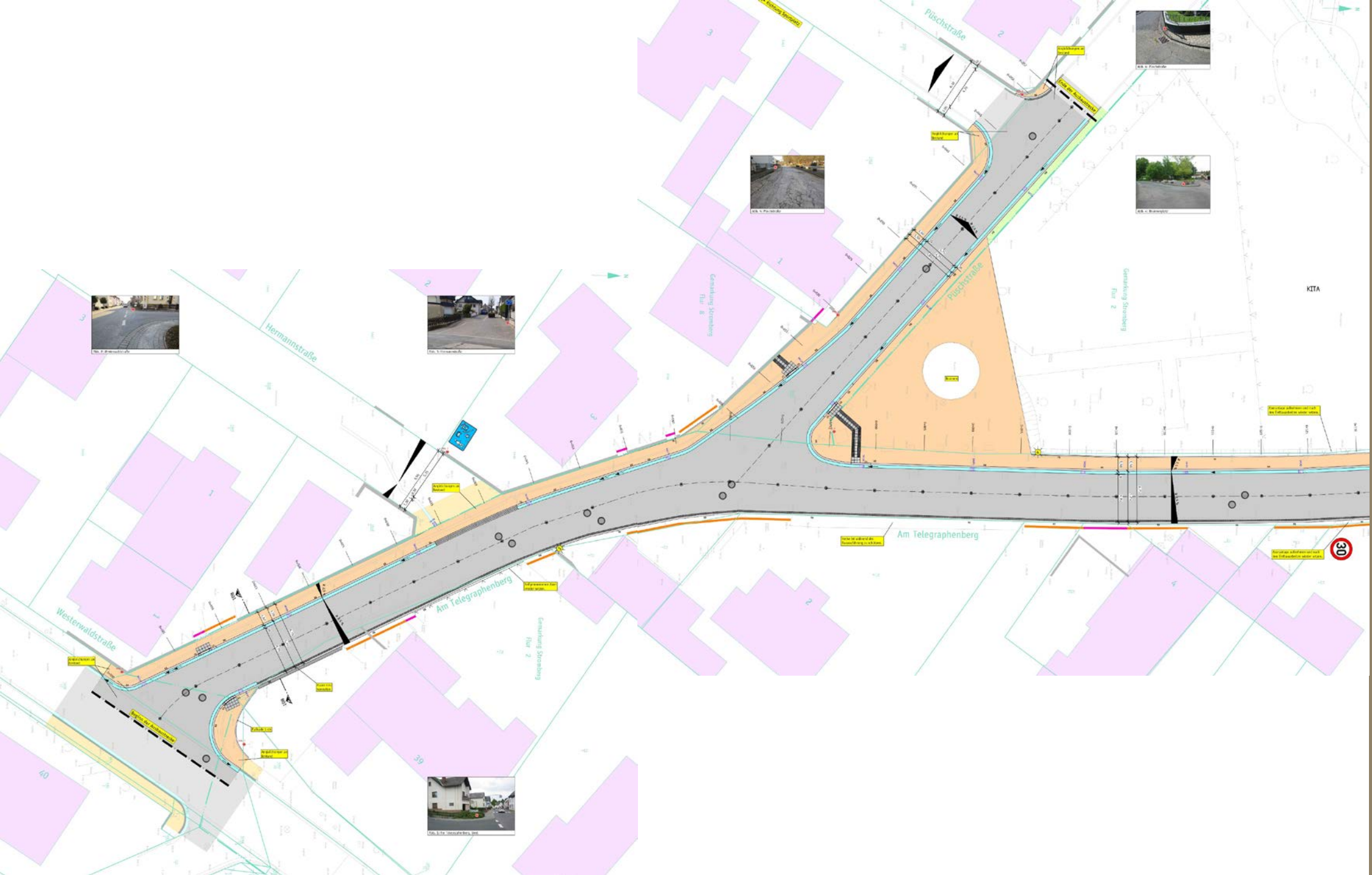
Gesamtfläche	429.739,24 m ²
Beitragssatz 2022	0,744591 € / m²





AM TELEGRAPHENBERG





AM TELEGRAPHENBERG

AM TELEGRAPHENBERG





AM TELEGRAPHENBERG



AM TELEGRAPHENBERG

AM TELEGRAPHENBERG

Kostenaufteilung 2021

Gewerk	Datum	Betrag
Planung	06.04.2021	10.602,45 €
	12.05.2021	10.866,49 €
	24.09.2021	7.345,32 €
Kampfmittel	28.08.2021	3.064,25 €
	09.11.2021	8.582,54 €
Bodenuntersuchung	29.10.2021	5.846,87 €
		40.484,53 €



AM TELEGRAPHENBERG

Kostenaufteilung 2022

Gewerk	Datum	Betrag
Kampfmittel	05.05.2022	654,50 €
Straßenbeleuchtung	19.05.2022	266,45 €
	26.08.2022	1.862,35 €
	04.08.2022	20.687,86 €
	25.11.2022	790,91 €
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination	01.07.2022	505,75 €
		24.767,82 €



AM TELEGRAPHENBERG

Kostenaufteilung 2022

Gewerk	Datum	Betrag
Übertrag 2022		24.767,82 €
Straßenbau	11.05.2022	107.088,10 €
	12.09.2022	120.959,46 €
	07.11.2022	116.601,95 €
	17.11.2022	30.557,91 €
		399.975,14 €



AM TELEGRAPHENBERG

Kostenaufteilung der **voraussichtlichen Kosten** 2023

Gewerk	Jahr	Betrag
Bauzustandsdokumentation	2023	1.280,73 €
Entsorgungsnachweis	2023	850,85 €
Straßenbeleuchtung	2023	16.000,00 €
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination	2023	3.500,00 €
Straßenbau	2023	600.000,00 €
		621.631,58 €





LEONHARD-BESTGEN-STRAÙE





LEONHARD-BESTGEN-STRAßE



LEONHARD-BESTGEN-STRASSE

Kostenschätzung

Bei der Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Baukosten.

Diese ist nicht zu verwechseln mit der Kostenberechnung!

Nachfolgende Tabelle stellt nur eine fiktive Kostenschätzung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!!!

Gewerk	Jahr	Betrag
Planung	2023	65.000 €
Kampfmittel	2023	15.000 €
Bodenuntersuchung	2023	30.000 €
Bauzustandsdokumentation	2023	15.000 €
Straßenbau	2023/2024	900.000 €
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination	2023/2024	5.000 €
Straßenbeleuchtung	2024	70.000 €
		1.100.000 €



KOSTENPROGNOSE

Kostenaufteilung der **voraussichtlichen Kosten**

Diese Berechnung stellt nur eine fiktive Kostenaufstellung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!!!

Jahr	Maßnahme	Kosten	Umlagefähige Kosten (abzgl. Gemeindeanteil)	Beitragsatz
2023	Am Telegraphenberg	621.631,58 €	497.305,26 €	1,15 €/m ²
2023	Leonhard-Bestgen-Straße	325.000,00 €	260.000,00 €	0,60 €/m ²
2023	Gesamt			1,75 €/m²
2024	Leonhard-Bestgen-Straße	775.000,00 €	620.000,00 €	1,38 €/m ²
2025	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €/m ²
2026	Gondorfstraße	keine verlässliche Angabe möglich (aufgrund der Bauentwicklung, Wirtschaft, politischer Lage, etc.)		



RECHTSWEG

Widerspruch gegen den Beitragsbescheid

Instanzenzug:

- Vorverfahren Keis-Rechtausschuss Mayen/Koblenz
- Klage VG Koblenz
- Klage OVG RLP

→ **Hinweis:** Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hat keine aufschiebende Wirkung, d.h der wiederkehrende Beitrag ist trotzdem zu zahlen!





Fragen?



Stadt Bendorf