

Eckpunkte für die Ermittlung der Ablösebeträge im Baugebiet Nr. 63 "Östlich Pflaumenallee"

Erschließungsbeiträge

Die unterschiedlichen Straßen mussten erschließungsbeitragsrechtlich in 7 Erschließungsanlagen aufgeteilt werden. Für alle Straßen gilt, dass Straßenbaukosten von 82,00 € je m² Straßenfläche (zuzüglich Bauleitung (13 %) und Mehrwertsteuer (19 %)) zugrunde gelegt wurden. Von diesem Betrag entfallen ca. 34,00 € auf die Baustraße und 48,00 € auf den Endausbau. Grundlage für die Ermittlung sind Erfahrungswerte vom Tiefbauamt. Dieser Wert wurde zuletzt auch bei Kalkulationen für die Ausbaurkosten im Baugebiet 57 A „Sachsenstraße“ angenommen. Für die Kosten der Beleuchtung wurde ein Betrag ermittelt, der umgerechnet auf ein m² Straßenfläche 10,00 € beträgt. Bei den Beleuchtungskosten sind ebenfalls 13 % für die Bauleitung und 19 % für die Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.

Das Ing.-Büro Sowa (Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Verfahrenstechnik, Kulturtechnik und Tiefbau) hat die Entwässerung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 „Pflaumenallee-Ost“ geplant und die Kosten für die einzelnen Haltungen des Regenwasserkanals getrennt ermittelt. Bei den Erschließungsbeiträgen wurden die Kosten für die Haltungen des Regenwasserkanals ermittelt, die sich jeweils in dem Bereich der Erschließungsanlagen befinden. Von diesen Kosten sind 50 % beitragsfähig, da die Hälfte des Regenwasserkanals der Entwässerung des Straßenoberflächenwassers dient (s. § 3 Abs. 2 der Erschließungsbeitragssatzung).

Der Anteil der Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a – 135 c BauGB, der auf die Straßenflächen entfällt, gehört ebenfalls zum Erschließungsaufwand. Der Ausgleich für die Verkehrsflächen (einschl. Fußwegeverbindungen) wurde in dem Bebauungsplan Nr. 63 in der Grünfläche im Bereich der Entwässerungsmulden unmittelbar südlich an die vorhandene Bebauung angrenzend festgelegt. Die Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen wurden mit ca. 59.600,00 € kalkuliert und sind auf die Erschließungsanlagen zu verteilen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

In den genannten Ablösebeträgen wurde berücksichtigt, dass nach § 4 der Erschließungsbeitragssatzung nur 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die Eigentümer/Erwerber umgelegt werden können.

Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a - 135 c BauGB

Die Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a – 135 c BauGB für die Wohnbauflächen beinhalten die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht als Ausgleich für die Verkehrsflächen oder für das Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt sind. Für diese Maßnahmen wurden Kosten in Höhe von ca. 136.765,00 € kalkuliert. Geteilt durch die m² Wohnbauflächen entspricht dies einem Kostenerstattungsbetrag in Höhe von rund 1,45 €/m².

Der Anteil der Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a – 135 c BauGB, der auf die Straßenflächen entfällt, gehört zum erschließungsbeitragsfähigen Aufwand und wird mit den Erschließungsbeiträgen vereinnahmt.

Kanalanschlussbeiträge

Die Kanalanschlussbeiträge betragen nach der zz. gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung 4,55 € je m² Grundstücksfläche.

Grundlagen für die Ermittlung der Ablösebeträge im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 "Pflaumenallee - Ost"

1. Ermittlung der Erschließungsbeiträge

1	2	3	4	5	6	7	8
Größe	Baustraße	Endausbau	Beleuchtung	Kostenerstattungsbeiträge für die Straßenflächen	Kosten für die Oberflächen-entwässerung	Summe	davon umlagefähiger Erschließungsaufwand (90 %)
	45,72 € /m ²	64,55 € /m ²	13,45 € /m ²	2,58 € /m ²			
Anlage 1	74.112,12 €	104.635,55 €	21.802,45 €	- €	17.920,00 €	218.470,12 €	196.623,11 €
Anlage 2	66.979,80 €	94.565,75 €	19.704,25 €	3.779,70 €	16.481,00 €	201.510,50 €	181.359,45 €
Anlage 3	158.877,00 €	224.311,25 €	46.738,75 €	8.965,50 €	49.920,00 €	488.812,50 €	439.931,25 €
Anlage 4	144.840,96 €	204.494,40 €	42.609,60 €	8.173,44 €	44.231,00 €	444.349,40 €	399.914,46 €
Anlage 5	161.483,04 €	227.990,60 €	47.505,40 €	9.112,56 €	55.612,00 €	501.703,60 €	451.533,24 €
Anlage 6	290.687,76 €	410.408,90 €	85.515,10 €	16.403,64 €	88.723,00 €	891.738,40 €	802.564,56 €
Anlage 7	197.921,88 €	279.436,95 €	58.225,05 €	11.168,82 €	89.426,00 €	636.178,70 €	572.560,83 €
Erläuterungen:	34,00 €/m ² + 13% Bauleitung + 19% MWST.	48,00 €/m ² + 13% Bauleitung + 19% MWST.	10,00 €/m ² + 13% Bauleitung + 19% MWST.	Kosten für die Versickerungsmulden geteilt durch Eingriffsflächen (Straßen- u. Wegeflächen) = 59.600,00 € : 23.110 m ² = 2,58 €/m ²	50 % der Kosten für den Regenwasserkanal innerhalb der jeweiligen Erschließungsanlage entsprechend der Kalkulation des Ing.-Büros Sowa		

9	10	11
umlagefähiger Erschließungsaufwand	erschlossene Grundstücksflächen	Erschließungsbeiträge je m ²
		rund
Anlage 1	6.166,33 m ²	31,89 €
Anlage 2	5.727,33 m ²	31,67 €
Anlage 3	12.601,00 m ²	34,91 €
Anlage 4	12.551,00 m ²	31,86 €
Anlage 5	16.129,00 m ²	28,00 €
Anlage 6	27.244,00 m ²	29,46 €
Anlage 7	19.196,00 m ²	29,83 €

Die Ermittlung der Erschließungsbeiträge für die Eckgrundstücke wurde in dieser Übersicht nicht dargestellt.

2. Ermittlung der Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135 a - 135 c BauGB

kalkulierte Kosten für die Grünflächen 136.765,00 € : Wohnbauflächen 101.334 m² = 1,35 €/m² rund 1,45 €/m²

3. Ermittlung der Kanalanschlussbeiträge

Die Höhe der Kanalanschlussbeiträge richtet sich nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Beckum und beträgt nach § 3 in der zz. gültigen Fassung 4,55 €/m²