

Die anzurechnende Größe der Grundstücke im Abrechnungsgebiet wird wie folgt berechnet:

Im Abrechnungsgebiet sind Grundstücke teilweise zwei- und dreigeschossig bebaut oder bebaubar; insgesamt hat das Abrechnungsgebiet eine Größe von 15.000 qm (tatsächliche Grundstücksgröße). Wegen der unterschiedlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke (zwei- und dreigeschossig) werden nach der Verteilungsregelung der Beitragssatzung die Grundstücksflächen mit verschiedenen Nutzungsfaktoren vervielfacht. So beträgt der Nutzungsfaktor für ein Grundstück, das zweigeschossig bebaut ist, 1,25 und für ein dreigeschossig bebautes Grundstück 1,5. Die unter Berücksichtigung der Nutzungsfaktoren ermittelte Gesamtfläche im Abrechnungsgebiet (Summe der Berechnungseinheiten) beträgt 20.000 qm.

Berechnung des Erschließungsbeitrags je qm (sog. Berechnungseinheit)

$$324.000 \text{ €} : 20.000 \text{ qm} = 16,20 \text{ €}$$

Aus den nachfolgenden Berechnungsbeispielen ergeben sich die für die einzelnen Grundstücke im Abrechnungsgebiet zu zahlenden Erschließungsbeiträge:

a) zweigeschossig bebautes Grundstück mit 300 qm Größe;

der Nutzungsfaktor von 1,25 ergibt eine maßgebliche Berechnungsfläche von 375 qm und einen Erschließungsbeitrag von $375 \text{ qm} \times 16,20 \text{ €/qm} = 6.075 \text{ €}$

b) dreigeschossig bebautes Grundstück mit 500 qm Größe;

der Nutzungsfaktor von 1,5 ergibt eine maßgebliche Berechnungsfläche von 750 qm und einen Erschließungsbeitrag von $750 \text{ qm} \times 16,20 \text{ €/qm} = 12.150 \text{ €}$

Wie sind die Erschließungsbeiträge zu zahlen?

Erschließungsbeiträge sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides zu zahlen.

Auf einen begründeten Antrag hin kann der Erschließungsbeitrag gegen Zahlung von Zinsen (6 v. H. pro Jahr) gestundet oder verrentet werden. Hierzu hat der Beitragspflichtige Unterlagen über die Einkommensverhältnisse vorzulegen, die belegen, dass es ihm nicht möglich ist, den angeforderten Erschließungsbeitrag innerhalb der Monatsfrist zu zahlen.

Weitere Informationen

Weitere Auskünfte erhalten Sie im Bauverwaltungsamt, Verwaltungsgebäude Droste-Hülshoff-Platz 5, Zimmer 34 und 40, während der Dienstzeiten:
Mo. Di. Fr.: 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr,
Mi.: 8.30 bis 12.30 Uhr,
Do.: 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung.

Und so erreichen Sie uns:

Telefon: 0 20 41/70 34 03, 70 36 93, 70 34 21 oder 70 34 20

Telefax: 0 20 41/70 31 13

E-Mail: strassenabrechnung@bottrop.de

bottrop.

Stadt Bottrop

Bauverwaltungsamt

in Zusammenarbeit mit dem

Fachbereich Bürger und Rat,

Öffentlichkeitsarbeit

bottrop.

Das Bauverwaltungsamt informiert

**Erschließungs-
beiträge**

nach §§127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)

Grundgedanke

Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen von den Grundstückseigentümern oder Erbbauberechtigten erhoben. Für den dadurch entstehenden Erschließungsvorteil erhebt die Stadt zur Refinanzierung ihrer Investitionen 90 v. H. der Herstellungskosten als Erschließungsbeitrag. Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Gemeindeanteil).

Rechtsgrundlagen

Erschließungsbeiträge werden nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB) und der danach erlassenen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bottrop erhoben.

Geltende Satzung ist derzeit die Satzung der Stadt Bottrop über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 10. Juli 1987 in der Fassung der Änderungssatzung vom 5. Februar/2. April 1991 (BS 87/91).

Was sind Erschließungsanlagen?

Erschließungsanlagen sind

- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze,
- die öffentlichen mit Kfz nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege),
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind,
- Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der vorgenannten Anlagen oder soweit sie innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Lärmschutzwälle).

Welche Kosten werden umgelegt?

Der Erschließungsaufwand umfasst

- die Kosten für Grunderwerb und Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen,
- die Kosten für die erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für Entwässerung und Beleuchtung,
- Fremdfinanzierungskosten der Stadt, die für die Herstellung der Erschließungsanlage entstanden sind.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Der Beitragspflicht unterliegen die von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke. Das sind die bebauten oder bebaubaren Grundstücke, denen von der Erschließungsanlage (im Regelfall einer Straße) die rechtliche und tatsächliche Zufahrtsmöglichkeit geboten wird. Die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die erschlossenen Grundstücke erfolgt nach der Verteilungsregelung der Erschließungsbeitragssatzung. Näheres hierzu ist in dem nachfolgenden Berechnungsbeispiel ausgeführt.

Grundstücke, die von mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind auch zu mehreren Erschließungsanlagen - nach Maßgabe der Verteilungsregelung der Erschließungsbeitragssatzung gegebenenfalls unter Gewährung einer entsprechenden Vergünstigung - beitragspflichtig.

Wann entsteht die Beitragspflicht?

Die Entstehung der Beitragspflicht setzt voraus, dass die Erschließungsanlage den Leistungsmerkmalen der Erschließungsbeitragssatzung und dem gemeindlichen Bauprogramm entsprechend hergestellt ist. Entscheidungsträger für die Aufstellung von Straßenausbauprogrammen ist der Bau- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt oder die jeweils zuständige Bezirksvertretung. Darüber hinaus muss die Erschließungsanlage im Regelfall den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechend hergestellt und dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein.

Sobald ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages verlangt werden. Die gezahlten Vorausleistungen werden auf den nach endgültiger Herstellung festgesetzten Erschließungsbeitrag angerechnet. Außerdem besteht - soweit dies im Einzelfall zugelassen wird - die Möglichkeit der Ablösung des Erschließungsbeitrages im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht.

Die folgenden Ausführungen zeigen beispielhaft die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB auf.

Beispiel für die Berechnung eines Erschließungsbeitrages

Die X-Straße liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Mit dem Bau der Straße wurde im Jahre 1996 begonnen. Nachdem Kanal und Baustraße hergestellt wurden, begann die Hochbautätigkeit. Gleichzeitig erhob die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag. Nach Herstellung und Bezug der Hochbauten begann die Stadt mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Zwischenzeitlich waren die Straßenflächen kontinuierlich von der Stadt erworben worden. Mit dem Ausbau der Fahrbahn, der Gehwege, Parkflächen, Beleuchtungseinrichtung, den Anlagen zur Entwässerung der Verkehrsflächen und der Grünanlagen waren die Arbeiten zur endgültigen Herstellung im Jahre 2002 abgeschlossen. Die Herstellung wurde teilweise mit Fremdmitteln finanziert. Nachdem der Ausbau den Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Leistungsmerkmalen nach der Erschließungsbeitragssatzung sowie dem Straßenausbauprogramm entspricht und die Anlage dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist, ist auch die Beitragspflicht entstanden.

Es wird folgender beitragsfähiger Erschließungsaufwand ermittelt:

• Grunderwerb	50.000 €
• Kanalbau (41 %) ¹	75.000 €
• Fahrbahn	75.000 €
• Gehwege	50.000 €
• Parkflächen	40.000 €
• Beleuchtung	35.000 €
• Grünanlagen	10.000 €
• Fremdfinanzierungskosten	25.000 €

Gesamtaufwand	360.000 €
abzüglich Gemeindeanteil (10 %)	36.000 €
zu verteiler beitragsfähiger Erschließungsaufwand (90 %)	324.000 €

Dieser Betrag ist auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Diese Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.

¹ Von den Kosten des Kanalbaus sind nur die Kosten zu berücksichtigen, die auf die Oberflächenentwässerung der Anlage entfallen (für das Stadtgebiet Bottrop mit 41 % ermittelt). Der Rest wird im Rahmen der Grundbesitzabgaben über laufende Entwässerungsgebühren gezahlt.