

Einführung Wiederkehrende Straßenbeiträge

Gemeinde Fernwald

Haupt- und Finanzausschuss

10. Juni 2026

Jens Weyer

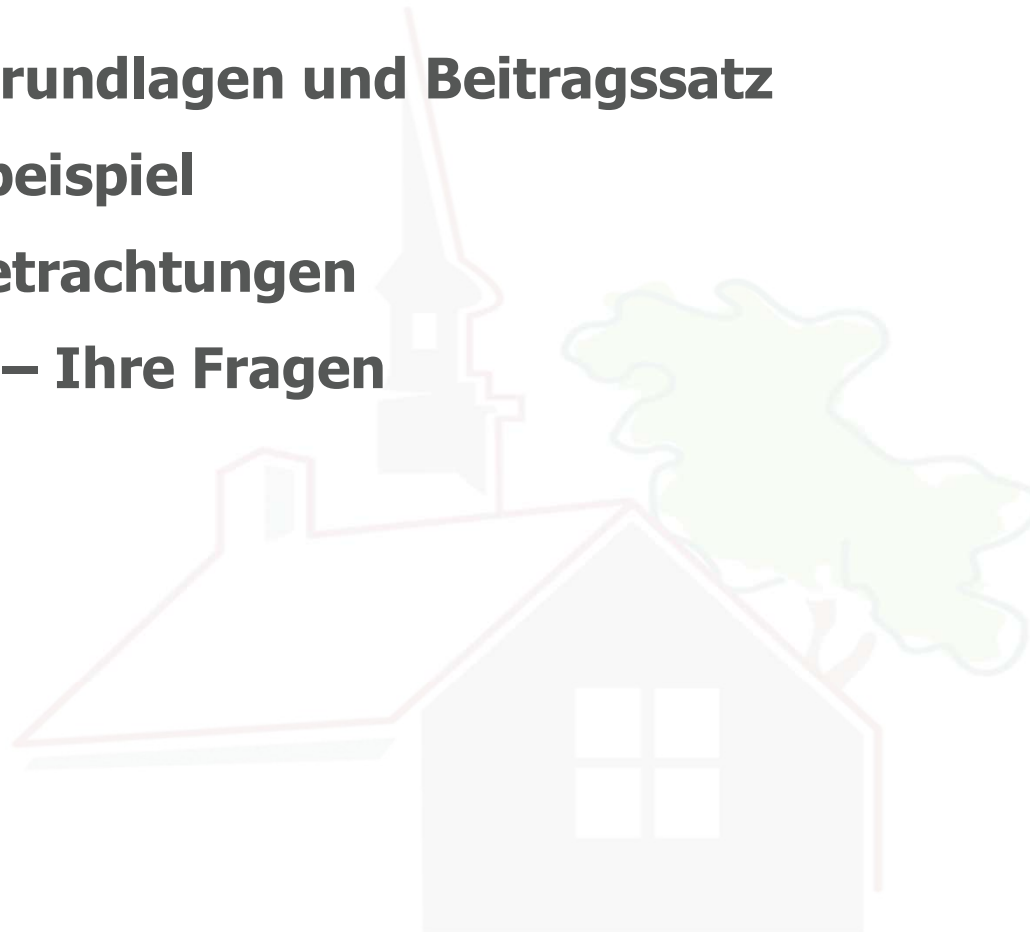
Hertz & Weyer GmbH



Agenda

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- **Prolog**
- **Bemessungsgrundlagen und Beitragssatz**
- **Berechnungsbeispiel**
- **Alternative Betrachtungen**
- **Auf ein Wort! – Ihre Fragen**



Agenda

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- **Prolog**
- Bemessungsgrundlagen und Beitragssatz
- Berechnungsbeispiel
- Alternative Betrachtungen
- Auf ein Wort! – Ihre Fragen



Wiederkehrende Straßenbeiträge

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- Abrechnung aller Straßenbaumaßnahmen in einem Abrechnungsgebiet
- Abrechnungsgebiete sind definiert als Zusammenfassung von zusammenhängenden Verkehrsanlagen
- Beitragspflichtig sind alle Grundstückseigentümer im Abrechnungsgebiet (Vergemeinschaftung)
- Eckgrundstücksregelungen fallen weg
- Ein Beitragssatz für das gesamte Abrechnungsgebiet
- Einheitlicher Gemeindeanteil für das gesamte Abrechnungsgebiet
- Bildung von Abrechnungszeiträumen (in Fernwald vier Jahre)

Agenda

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- Prolog
- **Bemessungsgrundlagen und Beitragssatz**
- Berechnungsbeispiel
- Alternative Betrachtungen
- Auf ein Wort! – Ihre Fragen



Investitionen aus Straßenbauprogramm

BEMESSUNGSGRUNDLAGEN

Straßenbauinvestitionen im Abrechnungszeitraum 2026 bis 2029

	Investitionskosten im		Anteil Gemeinde Fernwald		Anteil Anlieger	
	Gesamtinvestitionen	Abrechnungszeitraum	Gemeindeanteil	Anteil Investition	Anliegeranteil	Anteil Investition
Tiefenweg	549.000,00 EUR	549.000,00 EUR	27,12%	148.863,29 EUR	72,88%	400.136,71 EUR
oßen-Busecker-Straße	781.000,00 EUR	585.750,00 EUR	27,12%	158.828,18 EUR	72,88%	426.921,82 EUR
Hausener Straße	634.000,00 EUR	317.000,00 EUR	27,12%	85.955,67 EUR	72,88%	231.044,33 EUR
Erlenstraße	545.000,00 EUR	545.000,00 EUR	27,12%	147.778,68 EUR	72,88%	397.221,32 EUR
Kirchstraße	584.000,00 EUR	146.000,00 EUR	27,12%	39.588,42 EUR	72,88%	106.411,58 EUR
Abrechnungsgebiet 4	3.093.000,00 EUR	2.142.750,00 EUR		581.014,24 EUR		1.561.735,76 EUR
Reutergasse	545.000,00 EUR	272.500,00 EUR	25,00%	68.125,00 EUR	75,00%	204.375,00 EUR
Abrechnungsgebiet 6	545.000,00 EUR	272.500,00 EUR		68.125,00 EUR		204.375,00 EUR

Gemeindeverkehrsflächen in Abrechnungsgebieten, gewichtet nach Verkehrsaufkommen und Straßenkategorie

Gemeindeanteile 2026-2029

Gemeindeanteil Steinbach, Ortsteil inkl Steinbacher Gärten:	29,16%
Gemeindeanteil Steinbach, Gewerbegebiet Ruhberg:	25,00%
Gemeindeanteil Steinbach, Gewerbegebiet Oppenröder Straße:	25,00%
Gemeindeanteil Annerod, Ortsteil inkl. Jägersplatt:	27,12%
Gemeindeanteil Annerod, Gewerbegebiet:	36,77%
Gemeindeanteil Albach, Ortsteil inkl. Im Senser & Aussiedlerhöfe:	25,00%
Gemeindeanteil Steinbach, Lahnau Recycling:	75,00%

Veranlagungsfläche

BEMESSUNGSGRUNDLAGEN

Verteilungsgröße des Anliegeranteils

Abrechnungsgebiet	2026	2027
<i>Steinbach, Ortsteil inkl Steinbacher Gärten (Abrechnungsgebiet 1)</i>	775.606,61 m ²	775.606,61 m ²
<i>Steinbach, Gewerbegebiet Ruhberg (Abrechnungsgebiet 2)</i>	376.318,11 m ²	376.318,11 m ²
<i>Steinbach, Gewerbegebiet Oppenröder Straße (Abrechnungsgebiet 3)</i>	324.534,33 m ²	324.534,33 m ²
<i>Annerod, Ortsteil inkl. Jägersplatt (Abrechnungsgebiet 4)</i>	873.816,77 m ²	873.816,77 m ²
<i>Annerod, Gewerbegebiet (Abrechnungsgebiet 5)</i>	492.731,50 m ²	492.731,50 m ²
<i>Albach, Ortsteil inkl. Im Senser & Aussiedlerhöfe (Abrechnungsgebiet 6)</i>	358.377,90 m ²	358.377,90 m ²
<i>Steinbach, Lahnau Recycling (Abrechnungsgebiet 7)</i>	78.572,00 m ²	78.572,00 m ²

Abrechnungsgebiet	2028	2029
<i>Steinbach, Ortsteil inkl Steinbacher Gärten (Abrechnungsgebiet 1)</i>	810.920,24 m ²	810.920,24 m ²
<i>Steinbach, Gewerbegebiet Ruhberg (Abrechnungsgebiet 2)</i>	376.318,11 m ²	376.318,11 m ²
<i>Steinbach, Gewerbegebiet Oppenröder Straße (Abrechnungsgebiet 3)</i>	324.534,33 m ²	324.534,33 m ²
<i>Annerod, Ortsteil inkl. Jägersplatt (Abrechnungsgebiet 4)</i>	873.816,77 m ²	873.816,77 m ²
<i>Annerod, Gewerbegebiet (Abrechnungsgebiet 5)</i>	492.731,50 m ²	492.731,50 m ²
<i>Albach, Ortsteil inkl. Im Senser & Aussiedlerhöfe (Abrechnungsgebiet 6)</i>	358.377,90 m ²	358.377,90 m ²
<i>Steinbach, Lahnau Recycling (Abrechnungsgebiet 7)</i>	78.572,00 m ²	78.572,00 m ²

Berechnung des Beitragssatzes

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- Beitragssatz ist die Verteilungsgröße der Investitionen auf die beitragsfähigen Grundstücke
- Division des Anliegeranteils im Abrechnungszeitraum mit der Veranlagungsfläche im Abrechnungszeitraum, des jeweiligen Abrechnungsgebiets

Investitionskosten im Abrechnungszeitraum			Gemeindeanteil Anteil Investition		Anliegeranteil Anteil Investition		durchschnittlicher jährlicher Beitragssatz 1.1.2026-31.12.2029
Tiefenweg	549.000,00 EUR		27,12%	148.863,29 EUR	72,88%	400.136,71 EUR	
Großen-Busecker-Straße	585.750,00 EUR		27,12%	158.828,18 EUR	72,88%	426.921,82 EUR	
Hausener Straße	317.000,00 EUR		27,12%	85.955,67 EUR	72,88%	231.044,33 EUR	
Erlenstraße	545.000,00 EUR		27,12%	147.778,68 EUR	72,88%	397.221,32 EUR	
Kirchstraße	146.000,00 EUR		27,12%	39.588,42 EUR	72,88%	106.411,58 EUR	
Annerod, Ortsteil inkl. Jägersplatt (Abrechnungsgebiet 4)	2.142.750,00 EUR			581.014,24 EUR		1.561.735,76 EUR	0,45 EUR/m²
Reutergasse	272.500,00 EUR		25,00%	68.125,00 EUR	75,00%	204.375,00 EUR	
Albach, Ortsteil inkl. Im Senser & Aussiedlerhöfe (Abrechnungsgebiet 6)	272.500,00 EUR			68.125,00 EUR		204.375,00 EUR	0,14 EUR/m²

Agenda

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- Prolog
- Bemessungsgrundlagen und Beitragssatz
- **Berechnungsbeispiel**
- Alternative Betrachtungen
- Auf ein Wort! – Ihre Fragen



Wie ermittelt sich die Veranlagungsfläche? **Hertz & Weyer**

BERECHNUNGSBEISPIEL

Darstellung anhand eines frei gewählten Grundstücks; hier zweigeschossiges Haus im beplanten Bereich mit Gewerbe (Handwerksbetrieb):

		Veranlagungsfläche
Grundstück	729 m ²	729 m ²
plus Nutzungsfaktor (§ 8 Abs. 1 Ziffer b der Satzung)	Zuschlag von 25% auf Grundstücksfläche (plus Nutzungsfaktor (729 m ² x 0,25))	+ 182 m ²
Zwischensumme		911 m²
plus Artzuschlag (§ 11 der Satzung)	10% der Veranlagungsfläche (911 m ² x 0,1)	+ 91 m ²
Gesamt		1.002 m²

Beispiel 1 Abrechnungsgebiet 4

BERECHNUNGSBEISPIEL

Nun, die Berechnung anhand eines mittleren Grundstücks an der **Großen-Busecker-Straße** (innerörtliche Durchgangsstraße) im Abrechnungsgebiet 4 (Annerod, Ortsteil inkl. Jägersplatt)

Grundstück/ Veranlagungs- fläche	Beitragssatz	jährlicher Beitrag	Beitrag Veranlagungs- zeitraum	Vergleich: einmaliger Beitrag
1.200 m ²	0,45 EUR/m ²	540 EUR/Jahr	2.160 EUR	9.300 EUR

Beispiel 2 Abrechnungsgebiet 4

BERECHNUNGSBEISPIEL

Nun, die Berechnung anhand eines mittleren Grundstücks am **Tiefenweg** (Anliegerstraße) im Abrechnungsgebiet 4 (Annerod, Ortsteil inkl. Jägersplatt)

Grundstück/ Veranlagungs- fläche	Beitragssatz	jährlicher Beitrag	Beitrag Veranlagungs- zeitraum	Vergleich: einmaliger Beitrag
1.000 m ²	0,45 EUR/m ²	450 EUR/Jahr	1.800 EUR	5.200 EUR

Beispiel 3 Abrechnungsgebiet 4

BERECHNUNGSBEISPIEL

Nun, die Berechnung anhand eines mittleren Grundstücks am ***Erlenstraße*** (Anliegerstraße) im Abrechnungsgebiet 4 (Annerod, Ortsteil inkl. Jägersplatt)

Grundstück/ Veranlagungs- fläche	Beitragssatz	jährlicher Beitrag	Beitrag Veranlagungs- zeitraum	Vergleich: einmaliger Beitrag
600 m ²	0,45 EUR/m ²	270 EUR/Jahr	1.080 EUR	19.300 EUR

Beispielsberechnungen Annerod

BERECHNUNGSBEISPIEL

Die großen Unterschiede bei den potentiellen einmaligen Straßenbeiträgen resultieren aus:

- Investitionskosten
- Straßenkategorien:
 - Großen-Busecker-Straße: 50% Anliegeranteil (innerörtliche Durchgangsstraße)
 - Tiefenweg und Erlenstraße: 75% Anliegeranteil (Anliegerstraße)
- Veranlagungsfläche:
 - Bei einmaligen Straßenbeiträgen werden nur die unmittelbar an der Straße anliegenden beitragsfähigen Grundstücke berücksichtigt.
 - Großen-Busecker-Straße: rund 50.500 m²
 - Tiefenweg: rund 79.000 m²
 - Erlenstraße: rund 12.700 m²

Beispiel Abrechnungsgebiet 6

BERECHNUNGSBEISPIEL

Nun, die Berechnung anhand eines mittleren Grundstücks an der **Reutergasse** (Anliegerstraße) im Abrechnungsgebiet 6 (Albach, Ortsteil inkl. Im Senser & Aussiedlerhöfe)

Grundstück/ Veranlagungs- fläche	Beitragssatz	jährlicher Beitrag	Beitrag Veranlagungs- zeitraum	Vergleich: einmaliger Beitrag
960 m ²	0,14 EUR/m ²	134 EUR/Jahr	536 EUR	24.200 EUR

Agenda

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- Prolog
- Bemessungsgrundlagen und Beitragssatz
- Berechnungsbeispiel
- **Alternative Betrachtungen**
- Auf ein Wort! – Ihre Fragen



Alternativberechnungen

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

Die folgenden Alternativen (Varianten) für das Abrechnungsgebiet 4 werden betrachtet:

- ***Variante 1:***
 - Umsetzung der Baumaßnahme Kirchstraße verschiebt sich auf den Abrechnungszeitraum 2030ff
- ***Variante 2:***
 - Umsetzung der Baumaßnahmen Kirchstraße und Hausener Straße verschieben sich auf den Abrechnungszeitraum 2030ff

Der Vergleich der Varianten mit der ursprünglichen Berechnung erfolgt anhand der vorherigen Beispiele [Großen-Busecker-Straße (GB), Tiefenweg (TW) und Erlenstraße (ES)]

Variante 1

ALTERNATIVBERECHNUNGEN

- Gesamtinvestitionen im Abrechnungszeitraum: 1.996.750,00 EUR
- davon Gemeindeanteil: 541.425,82 EUR
- davon Anliegeranteil: 1.455.324,18 EUR
- So ergibt sich ein Beitragssatz in Höhe von
0,42 EUR/m² im Jahr

Grundstück/ Veranlagungs- fläche	Beitragssatz	jährlicher Beitrag	Beitrag Veranlagungs- zeitraum	Vergleich: einmaliger Beitrag
(GB) 1.200 m ²	0,42 EUR/m ²	504 EUR/Jahr	2.016 EUR	9.300 EUR
(TW) 1.000 m ²	0,42 EUR/m ²	420 EUR/Jahr	1.680 EUR	5.200 EUR
(ES) 600 m ²	0,42 EUR/m ²	250 EUR/Jahr	1.000 EUR	19.300 EUR

Variante 2

ALTERNATIVBERECHNUNGEN

- Gesamtinvestitionen im Abrechnungszeitraum: 1.679.750,00 EUR
- davon Gemeindeanteil: 455.470,15 EUR
- davon Anliegeranteil: 1.224.279,85 EUR
- So ergibt sich ein Beitragssatz in Höhe von
0,35 EUR/m² im Jahr

Grundstück/ Veranlagungs- fläche	Beitragssatz	jährlicher Beitrag	Beitrag Veranlagungs- zeitraum	Vergleich: einmaliger Beitrag
(GB) 1.200 m ²	0,35 EUR/m ²	420 EUR/Jahr	1.680 EUR	9.300 EUR
(TW) 1.000 m ²	0,35 EUR/m ²	350 EUR/Jahr	1.400 EUR	5.200 EUR
(ES) 600 m ²	0,35 EUR/m ²	210 EUR/Jahr	840 EUR	19.300 EUR

Übersicht

ALTERNATIVBERECHNUNGEN

Grundstück/ Veranlagungs- fläche	Berechnung	Variante 1	Variante 2	Vergleich: einmaliger Beitrag
(GB) 1.200 m ²	2.160 EUR	2.016 EUR	1.680 EUR	9.300 EUR
(TW) 1.000 m ²	1.800 EUR	1.680 EUR	1.400 EUR	5.200 EUR
(ES) 600 m ²	1.080 EUR	1.000 EUR	840 EUR	19.300 EUR



Agenda

EINFÜHRUNG WIEDERKEHRENDE STRAßENBEITRÄGE

- Prolog
- Bemessungsgrundlagen und Beitragssatz
- Berechnungsbeispiel
- Alternative Betrachtungen
- **Auf ein Wort! – Ihre Fragen**



Auf ein Wort!

Hertz & Weyer

IHRE FRAGEN

Ihre Fragen,
Ihre Anmerkungen,
Ihre Ideen

