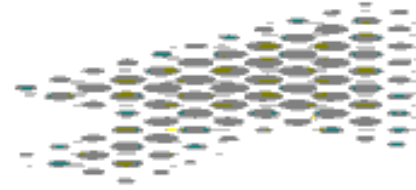


GeKom



**Grundsätze für
die Festlegung von Gewichtungsfaktoren
und der tiefenmäßigen Begrenzung
für die Straßenbaubeitragssatzung
der Gemeinde Bovenau
(Amt Eiderkanal)**

Hinweise zum Satzungsentwurf

Stand: 15. Juni 2015

I. Tiefenmäßige Begrenzung

1. Die Gemeinde Bovenau will eine neue Straßenbaubeitragssatzung erlassen.

Beim Erlass einer Straßenbaubeitragssatzung bedarf es einer Prüfung, welche Tiefenbegrenzungsregelung dazu führt, dass Grundstücke im unbeplanten Innenbereich nur mit der ortsüblichen Tiefe bei der Beitragsabrechnung und auch -veranlagung berücksichtigt werden.

Daneben bedarf es beim Erlass einer Straßenbaubeitragssatzung einer Prüfung und Auswahl der sogenannten Gewichtungsfaktoren im Rahmen der Maßstabsregelung. Da bei Straßenbaubeitragssatzungen sowohl Grundstücke in Bebauungsplänen, als auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), als auch im Außenbereich in einer Abrechnung zu berücksichtigen sein können, muss durch Gewichtungsfaktoren der Vorteilslage (Ziel- und Quellverkehr zu und von den Grundstücken) Rechnung getragen werden. Ziel ist, dazu beizutragen, dass sich bei vergleichbarer Vorteilslage auch vergleichbare Beitragsbelastungen ergeben.

Die für die Untersuchung und Beurteilung erforderlichen repräsentativen Grundstücke hat die GeKom anhand von Katasterunterlagen, die von der Amtsverwaltung bereitgestellt wurden, ausgewählt.

2. Zunächst war die ortsübliche Tiefe von Baugrundstücken im beplanten Bereich und im unbeplanten Innenbereich in der Gemeinde Bovenau zu untersuchen. Bei der Berechnung stellte sich als Schwerpunkt eine Tiefe um **50 m** heraus (Anlage 2). **Ungewöhnlich ist, dass die bestehende Straßenbaubeitragssatzung eine Tiefenbegrenzung von 35 m zugrunde legt. Normalerweise wird bei der Neuermittlung der Tiefenbegrenzung diese eher geringer. Dies liegt i.d.R. an der Ausweisung neuer Bebauungspläne mit reduzierten Grundstücksgrößen gegenüber dem unbeplanten Innenbereich.** Deshalb wird empfohlen, diese Tiefenbegrenzung auf **50 m zu ändern.**

Der Satzungsentwurf sieht für alle Teilflächen außerhalb der Grenzen von Bebauungsplänen und hinter der Tiefenbegrenzungsregelung nur eine verringerte Heranziehung (gleicher Faktor wie landwirtschaftliche Nutzung im Außenbereich) vor.

II. Ableitung von Gewichtungsfaktoren

1. Weiter ist zu untersuchen, ob und inwieweit die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im beplanten Bereich, im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) bei bestimmten Berechnungsmethoden und -faktoren vergleichbare Größen haben. Dafür wurde eine Tiefenbegrenzungsregelung von **50 m**, im Übrigen die Faktoren 0,03 bis 0,055 für Flächen hinter der Tiefenbegrenzung zugrunde gelegt.

2. Im beplanten und unbeplanten Bereich liegt die typische Größe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der **Gemeinde Bovenau** bei rd. 1.050 m² (Durchschnitt rd. 1.200 m²; Anlage 3).

Betrachtet man den beplanten Bereich, ergibt sich eine typische Größe von 920 m² (Durchschnitt rd. 1.150 m²), für den unbeplanten Bereich eine typische Größe von rd. 1.130 m² (Durchschnitt rd. 1.280 m²).

3. Die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden in ihrer Vorteilslage (Menge des potentiellen Ziel- und Quellverkehrs) als grundsätzlich vergleichbar mit den unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Außenbereich betrachtet.

Bei einem Faktor von **0,05** für die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich ergeben sich im Mittel Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 1.000 m² (Durchschnitt rd. 2.850 m²; Anlage 4).

Deshalb kann ein Faktor **0,05** für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich und die Flächen hinter der Tiefenbegrenzung empfohlen werden.

4. Gewerbegrundstücke, mit denen ein Vergleich möglich ist, gibt es in der **Gemeinde Bovenau lediglich im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich und** in sehr unterschiedlichen Flächengrößen.

Im unbeplanten sowie im Außenbereich liegt die typische Größe von Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Bovenau bei rd. 4.500 m² (Durchschnitt rd. 7.500 m²; Anlage 5).

Landwirtschaftliche Hofgrundstücke im Außenbereich sollen durch einen Gewichtungsfaktor vergleichbar mit kleineren oder mittleren Gewerbegrundstücken sein. Es wurden Gewichtungsfaktoren von 1,0 bis 4,0 untersucht, welche auf die überbauten Flächen im Außenbereich angewandt wurden. Die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich wurden mit dem eben ermittelten Faktor **0,05** gewichtet.

Da der entsprechende Vergleich von kleineren oder mittleren Gewerbegrundstücken mit den landwirtschaftlichen Hofgrundstücken aufgrund der geschilderten Situation schwierig ist, sollte der Gewichtungsfaktor für die bebauten Grundstücke im Außenbereich wie folgt festgesetzt werden:

Mit einem Faktor von **3,0** für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von **0,05** für die Restflächen ergeben sich mittlere Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 7.250 m² (Durchschnitt rd. 13.250 m², Anlage 5). Damit sind die Grundstücksgrößen vergleichbar mit dem Durchschnitt von Gewerbegrundstücksgrößen.

Zusätzlich sollte der Gewichtungsfaktor für die bebauten Einfamilienhausgrundstücke im Außenbereich dazu führen, dass die entsprechenden Grundstücke mit einer etwa vergleichbaren Größe als die normalen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke angesetzt werden. Mit einem Faktor von **3,0** für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von **0,05** für die Restflächen ergeben sich Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 650 m² (Durchschnitt rd. 830 m²). Auch insoweit ist der Durchschnitt einigermaßen vergleichbar mit demjenigen von Ein- und Zweifamilienhäusern (rd. 1.000 m², Anlage 3).

Deshalb wird der Faktor von 3,0 für die überbaute Fläche im Außenbereich empfohlen.

5. Es ist üblich, in der Straßenbaubeitragsatzung für bestimmte Sondernutzungen besondere Gewichtungsfaktoren festzulegen.

Beispielweise für die flächenmäßig besonders großen Sportplätze und Sportanlagen sowie Kleingartengelände sind Faktoren zur Reduzierung der Grundstücksfläche üblich und zulässig. Ziel ist, diese Grundstücke in vergleichbare Größenordnungen mit Gewerbebetrieben zu bringen.

Solche Gewichtungsfaktoren für Sondernutzungen sind in der Straßenbaubeitragsatzung der Gemeinde Bovenau bisher vorgesehen. Faktoren von 0,4 bis 0,5 sind üblicherweise anzutreffen und zu empfehlen.

Für Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege kann ein Faktor von **0,025** (die Hälfte des normalen Gewichtungsfaktors im Außenbereich) als angemessen angesehen werden.

III. Zusammenfassung der Empfehlungen

- a) Die Tiefenbegrenzungsregelung für den unbeplanten Innenbereich sollte mit **50 m** festgelegt werden.
- b) Für unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich (oder den entsprechenden Teil) sollte ein Faktor von **0,05** festgesetzt werden. Er würde dann auch für die Flächen hinter der Tiefenbegrenzungsregelung gelten.
- c) Die bebauten Flächen im Außenbereich sollten mit dem Faktor **3,0** angesetzt werden.
- d) Für Sportplatzgrundstücke sollte der Faktor **0,7** festgelegt werden (s. Anlage 6). Für **Friedhofsgrundstücke, auch wenn sie mit einer Kirche oder Kapelle bebaut sind, sollte ein Faktor von 0,2 festgesetzt werden (s. Anlage 6)**. Für Flächen für den Naturschutz und die Landespflege sollte der Faktor **0,025** festgelegt werden.

IV. Hinweise zum Satzungsentwurf

1. Die Festlegung der Anteile des öffentlichen Interesses (Gemeindeanteil) im § 4 Abs. 1 der bisherigen Satzung geht von einem Anliegeranteil bei Anliegerstraßen von 70 v.H. (Gemeindeanteil 30 v.H.) aus. Üblicherweise sind Anteilssätze von 75 v.H. (Gemeindeanteil 25 v. H.) anzutreffen. Zulässig wäre eine Erhöhung der Anteilssätze bis auf 85 v.H. statt 70 v.H. für Anliegerstraßen. Es wurden die maximal zulässigen Anteilssätze in den Satzungsentwurf aufgenommen. Eine Reduzierung durch die Gemeinde (bei entsprechender Finanzlage) ist möglich. Die Anteilssätze für Haupterschließungsstraßen und Hauptverkehrsstraßen müssen dazu im vergleichbaren Verhältnis wie die angegebenen Sätze bei 85 v. H. für Anliegerstraßen stehen.
2. Beim Verhältnis der Gewichtungsfaktoren zur Berücksichtigung der baulichen Nutzung oder Nutzbarkeit, also dem Zuschlag je Vollgeschoß, wurde die normale, leicht degressive Gestaltung (1,0 - 1,3 - 1,5) beibehalten.
3. Wenn nur Baumassenzahlen festgesetzt sind, ist als Zahl der Vollgeschosse die der tatsächlich bestehenden Vollgeschosse zu Grunde zu legen. Wenn im Bebauungsplan eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt ist, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der Teilung der Gebäudehöhe durch 2,3.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Rechtsprechung des OVG Schleswig.

Auch im unbeplanten Innenbereich wird bei bebauten Grundstücken nur die tatsächliche Zahl der Geschosse berücksichtigt.

4. Es wurden Regelungen zur Gewichtung von Windkraftanlagen neu in den Satzungsentwurf mit aufgenommen.
5. Ein Gewerbezuschlag war bisher mit 30 v. H. vorgesehen. Dieser ist heute üblich und wurde beibehalten.
6. Als Eckgrundstücksvergünstigung hat die Gemeinde bisher 2/3 des Betrages erhoben. Die Gemeinde muss sich dem Grunde nach entscheiden, ob sie eine Vergünstigung für Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke überhaupt noch beibehalten will. Auch der völlige Verzicht wäre zulässig. Wenn man eine Vergünstigung gibt, geht sie zu Lasten des allgemeinen Gemeindehaushalts. In den Satzungsentwurf haben wir die Vergünstigung mit jeweils einem Drittel so belassen. Diese Regelung kann aber ersatzlos weggelassen werden.
7. Die Datenschutzregelung müsste noch nach den Bedürfnissen der Gemeinde überprüft und ggfs. angepasst werden.
8. Ein rückwirkendes in Kraft setzen der Satzung wurde nicht vorgesehen. Sollte es in der Gemeinde Bovenau noch Straßenbaumaßnahmen geben, bei denen die Schlussabnahme erfolgt ist, diese aber noch nicht abgerechnet wurden, so ist eine Formulierung für die Rückwirkung einzufügen. Als Rückwirkungsdatum ist die älteste Schlussabnahme zu ermitteln und der Anfang des Kalenderjahres als Datum zu verwenden.