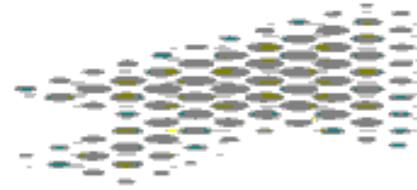


GeKom



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

Hinweise zum Satzungsentwurf

Stand: 15. Juli 2015

I. Tiefenmäßige Begrenzung

1. Die Gemeinde Ostenfeld will eine neue Straßenbaubeitragssatzung erlassen.

Beim Erlass einer Straßenbaubeitragssatzung bedarf es einer Prüfung, bei welcher Tiefenbegrenzungsregelung 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 und dem Flächennutzungsplan, 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 Ostenfeld zu untersuchen. Bei der Berechnung stellte sich als Schwerpunkt eine Tiefe um 45 m heraus (Anlage 2). Ungewöhnlich ist, dass die bestehende Straßenbaubeitragssatzung dagegen nur 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.

Es wird empfohlen, die Tiefenbegrenzung mit 45 m zu wählen.

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, bebaute und unbebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) bei bestimmten Berechnungsmethoden und -faktoren vergleichbare Größen haben. Dafür wurde eine Tiefenbegrenzungsregelung von

45 m, im Übrigen die Faktoren 0,01 bis 0,035 für Flächen hinter der Tiefenbegrenzung zugrunde gelegt.

2. Im beplanten und unbeplanten Bereich liegt die typische Größe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Gemeinde Ostenfeld bei rd. 920 m² (Durchschnitt rd. 1.200 m²; Anlage 3).

Für den beplanten Bereich wurde lediglich 1 Grundstück ausgewählt, welches eine Größe von rd. 650 m² hat, für den unbeplanten Bereich ergab sich eine typische Größe von rd. 950 m² (Durchschnitt rd. 1.200 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 0,02 für die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich ergeben sich im Mittel Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 1.000 m² (Durchschnitt rd. 1.500 m²; Anlage 4).

Deshalb kann ein Faktor 0,02 für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich und die Flächen hinter der Tiefenbegrenzung empfohlen werden.

4. Gewerbestandteile, mit denen ein Vergleich möglich ist, gibt es in der Gemeinde Ostenfeld lediglich im unbeplanten Innenbereich.

Im unbeplanten Bereich liegt die typische Größe von Gewerbestandteilen in der Gemeinde Ostenfeld bei rd. 5.550 m² (Durchschnitt rd. 5.550 m²; Anlage 5).

Landwirtschaftliche Hofgrundstücke im Außenbereich sollen durch einen Gewichtungsfaktor vergleichbar mit kleineren oder mittleren Gewerbestandteilen sein. Es wurden Gewichtungsfaktoren von 2,0 bis 3,0 untersucht, welche auf die überbauten Flächen im Außenbereich angewandt wurden. Die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich wurden mit dem eben ermittelten Faktor 0,02 gewichtet.

Mit einem Faktor von 2,25 für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von 0,02 für die Restflächen ergeben sich mittlere Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 5.700 m² (Durchschnitt rd. 7.050 m², Anlage 5). Das ist eine vergleichbare Größenordnung.

Zusätzlich sollte der Gewichtungsfaktor für die bebauten Einfamilienhausgrundstücke im Außenbereich dazu führen, dass die entsprechenden Grundstücke mit einer etwa vergleichbaren Größe wie die normalen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke angesetzt werden. Mit einem Faktor von 2,25 für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von 0,02 für die Restflächen

ergeben sich Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 900 m² (Durchschnitt rd. 1.250 m², Anlage 5). Auch das ist vergleichbar mit Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (rd. 920 m², Anlage 3). Deshalb kann der Gewichtungsfaktor von 2,25 für bebaute Flächen im Außenbereich empfohlen werden.

5. Es ist üblich, in der Straßenbaubeitragssatzung 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. Faktoren von 0,3 bis 0,5 sind üblicherweise anzutreffen und zu empfehlen.

Für Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege kann ein Faktor von 0,01 (die Hälfte des normalen Gewichtungsfaktors im Außenbereich) als angemessen angesehen werden.

III. Zusammenfassung der Empfehlungen

- a) Die Tiefenbegrenzungsregelung für den unbepflanzten Innenbereich sollte mit 45 m festgelegt werden.
- b) Für unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich (oder den entsprechenden Teil) sollte ein Faktor von 0,02 festgesetzt werden. Er würde dann auch für die Flächen hinter der Tiefenbegrenzungsregelung gelten.
- c) Die bebauten Flächen im Außenbereich sollten mit dem Faktor 2,25 angesetzt werden.
- d) Für Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege sollte der Faktor 0,01 festgelegt werden. Für Waldflächen sollte der gleiche Faktor wie derjenige für Naturschutz und Landschaftspflege (0,01) festgesetzt 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 Redu-

zierung 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. Das Verhältnis der Gewichtungsfaktoren zur Berücksichtigung der baulichen Nutzung oder Nutzbarkeit, also der Zuschlag je Vollgeschoß, wurde in der normalen, leicht degressiven 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.

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 heute übliche Zuschlag von 30 v.H. 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 Ostenfeld 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.

9. Die bestehende Straßenbaubeitragssatzung der Gemeinde Ostenfeld hatte als Anlage eine Liste der Ortsstraßen mit Einteilung in die Straßenkategorien laut Satzung. Diese Anlage sollte entfallen, da die Gemeinde durch jede Baumaßnahme die Möglichkeit hat, auf die Verkehrsfunktion der Straße Einfluss zu nehmen und dadurch Verkehrsflüsse in der Gemeinde zu lenken. Sollte durch eine Straßenbaumaßnahme eine Straßenfunktion geändert werden, so ist immer eine Satzungsänderung durch die Gemeindevertretung notwendig. Ist der Straßenbaubeitragssatzung keine Anlage beigefügt, so ist nach den tatsächlichen Verhältnissen zum Zeitpunkt der Schlussabnahme die Verkehrsfunktion der Straße laut Satzung zu beurteilen. Das wäre auch erforderlich, wenn es eine Anlage zur Satzung mit der Einstufung der Straßen in Kategorien gibt.