



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

**Hinweise zum Satzungsentwurf**

**Stand: 11. Februar 2016**

## **I. Tiefenmäßige Begrenzung**

1. Die Gemeinde Schacht-Audorf 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 Straßenbaubeitragsveranlagungen 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 Bebauungsplänen, 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 Schacht-Audorf zu untersuchen. Bei der Berechnung stellte sich als Schwerpunkt eine Tiefe um 40 m heraus (Anlage 2). Deshalb wird empfohlen, die bisherige Tiefenbegrenzung von 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, bebaute und unbebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) bei bestimmten Berechnungsmethoden und -faktoren vergleichbare Größen haben. Dafür wurde eine Tiefenbegrenzungsregelung von 40 m, im Übrigen die Faktoren 0,02 bis 0,045 für Flächen hinter der Tiefenbegrenzung zugrunde gelegt.

2. Im beplanten und unbeplanten Bereich liegt die typische Größe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Gemeinde Schacht-Audorf bei rd. 749 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 840 m<sup>2</sup>; Anlage 3).

Betrachtet man den beplanten Bereich, ergibt sich eine typische Größe von 540 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 585 m<sup>2</sup>), für den unbeplanten Bereich eine typische Größe von rd. 804 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 913 m<sup>2</sup>).

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 0,035 für die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich ergeben sich in mittleren Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 715 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 1.461 m<sup>2</sup>; Anlage 4).

Deshalb kann ein Faktor 0,035 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 Schacht-Audorf lediglich im unbeplanten Innenbereich.

Im unbeplanten Bereich liegt die typische Größe von Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Schacht-Audorf bei rd. 3.124 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 4.679 m<sup>2</sup>; Anlage 5).

Landwirtschaftliche Hofgrundstücke im Außenbereich sind in der Gemeinde Schacht-Audorf nicht vorhanden. Gleichwohl gibt es bebaute Grundstücke im Außenbereich. Diese sollen durch einen Gewichtungsfaktor vergleichbar mit kleineren oder mittleren Gewerbegrundstücken sein. Es wurden Gewichtungsfaktoren von 6,0 bis 8,0 untersucht, welche auf die überbauten Flächen im Außenbereich angewandt wurden.

Mit einem Faktor von 6,5 für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von 0,035 für die Restflächen ergeben sich mittlere Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 3.132 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 8.834 m<sup>2</sup>, Anlage 5). Damit sind die Grundstücksgrößen vergleichbar mit mittleren Gewerbegrundstücksgrößen.

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 Grund-

stücksfläche üblich und zulässig. Ziel ist, diese Grundstücke in vergleichbare Größenordnungen mit Gewerbebetrieben zu bringen.

Die bisher in der Straßenbaubeitragssatzung der Gemeinde Schacht-Audorf vorgesehenen Faktoren sollten beibehalten werden, mit Ausnahme des Faktors für Sportplätze.

Der Faktor für Kleingartengelände soll auch für Grundstücke verwendet werden, die mit Wochenendhäusern bebaut sind. Aus den übermittelten Angaben zu den Wochenendhäusern kann von einer mit Kleingärten vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden.

Für Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege kann ein Faktor von 0,02 (etwa die Hälfte des normalen Gewichtungsfaktors im Außenbereich) als angemessen angesehen werden.

### **III. Zusammenfassung der Empfehlungen**

- a) Die Tiefenbegrenzungsregelung für den unbeplanten Innenbereich sollte mit 40 m festgelegt werden.
- b) Für unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich (oder den entsprechenden Teil) sollte ein Faktor von 0,035 festgesetzt werden. Er würde dann auch für die Flächen hinter der Tiefenbegrenzungsregelung gelten.
- c) Die bebauten Flächen im Außenbereich sollten mit dem Faktor 6,5 angesetzt werden.

### **IV. Hinweise zum Satzungsentwurf**

1. Die Festlegung der Anteile des öffentlichen Interesses (Gemeindeanteil) im § 5 Abs. 1 der bisherigen Satzung geht von einem Anliegeranteil bei Anliegerstraßen von 70 v.H. (Gemeindeanteil 30 v.H.) aus. Zulässig wäre eine Erhöhung der Anteilssätze bis auf 85 v.H. statt 70 v.H. für Anliegerstraßen.

Die im Satzungsentwurf eingefügten Anteilssätze entsprechen der bisherigen Regelung der Gemeinde. Die Anteilssätze für HAUPTerschließungsstraßen und Hauptverkehrsstraßen müssen zu den Anteilssätzen für die Anliegerstraßen in einem bestimmten Verhältnis stehen. Dies Verhältnis war nicht überall gewahrt. Es wurde überprüft und in einigen Fällen angepasst. Dabei sind Rundungen vorgenommen worden (auf volle 10 v.H. oder 5 v.H.-Sätze).

Wenn die Gemeinde die Erhöhung der Anteilssätze vornehmen will (mit 85 v.H. für Anliegerstraßen) kann die gesondert beigefügte Tabelle in § 4 eingefügt werden.

2. Die Gemeinde hat bisher im § 4 der Satzung neben den üblichen Kategorien (Anliegerstraßen, Haupteerschließungsstraßen Hauptverkehrsstraßen) eine weitere Kategorie, die Durchgangsstraßen, vorgesehen. Hauptverkehrsstraßen weisen nach der gewählten Definition „zusätzlich zur Verkehrsbelastung auf den Haupteerschließungsstraßen geringfügigen Durchgangsverkehr“ auf. „Geringfügig“ sind Anteile von etwa 5 v.H. Solche geringfügigen Anteile von Durchgangsverkehr können sowohl Anliegerstraßen (im Wesentlichen Anliegerverkehr) als auch Haupteerschließungsstraßen (im Wesentlichen innerörtlicher Verkehr) aufnehmen. Es ist also keine eindeutige Abgrenzung zwischen Haupteerschließungsstraßen und Hauptverkehrsstraßen vorgenommen worden. Deshalb sollte diese Untergliederung weggelassen werden. Im vorgelegten Satzungsentwurf sind die „Durchgangsstraßen“ als Hauptverkehrsstraßen definiert (vgl. § 4 Abs. 2 des Satzungsentwurfs).
3. Das Verhältnis der Gewichtungsfaktoren zur Berücksichtigung der baulichen Nutzung oder Nutzbarkeit, also der Zuschlag je Vollgeschoß, wurde mit gleichbleibenden Zuschlägen (0,25 je Vollgeschoß) beibehalten. Zulässig wäre auch eine leicht degressiver Staffelung (1,0 – 1,3 – 1,5 – 1,6).
4. Wenn nur Baumassenzahlen festgesetzt sind, ist als Zahl der Vollgeschosse die der tatsächlich bestehenden Vollgeschosse zu Grunde zu legen.

Diese Änderungen 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 und für Regenrückhaltebecken 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 wurde entsprechend den Regelungen des Datenschutzrechts überarbeitet.

8. Ein rückwirkendes in Kraft setzen der Satzung wurde nicht vorgesehen. Sollte es in der Gemeinde Schacht-Audorf 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 Schacht-Audorf 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.