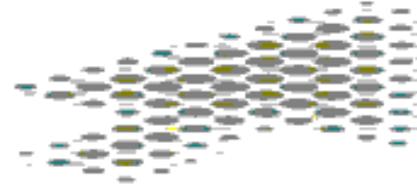


**GeKom**



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

**Hinweise zum Satzungsentwurf**

**Stand: 20. November 2015**

## **I. Tiefenmäßige Begrenzung**

1. Die Gemeinde Haßmoor will erstmalig eine 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, die von der Amtsverwaltung bereitgestellt wurden, ausgewählt (Anlage 1).

2. Zunächst war die ortsübliche Tiefe von Baugrundstücken im beplanten Bereich und im unbeplanten Innenbereich in der Gemeinde Haßmoor zu untersuchen. Bei der Berechnung stellte sich als Schwerpunkt eine Tiefe um 45 m heraus (Anlage 2). Ungewöhnlich ist, dass es keinerlei Grundstücke in Bebauungsplangebietern gibt. Deshalb wurden zur Ermittlung der typischen ortsüblichen Tiefe von Baugrundstücken die Wohnhausgrundstücke im Außenbereich mit in die Ermittlung einbezogen, um eine statistische Größe für die ortsübliche Grundstückstiefe zu erhalten. Die Tiefenbegrenzungsregelung gilt aber für den Außenbereich nicht.

Es wird empfohlen, eine Tiefenbegrenzung von 45 m einzuführen.

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 45 m, im Übrigen die Faktoren 0,04 bis 0,06 für Flächen hinter der Tiefenbegrenzung zugrunde gelegt.

2. Im unbeplanten Bereich liegt die typische Größe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Gemeinde Haßmoor bei rd. 960 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 2.350 m<sup>2</sup>; Anlage 3).

Im beplanten Bereich gibt es, wie oben dargestellt, in der Gemeinde Haßmoor keine Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

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.

In der Gemeinde Haßmoor gibt es, zweite Besonderheit, unbebaute Grundstücke im Außenbereich in extrem unterschiedlichen Flächengrößen. Deshalb ist ein einheitlicher Gewichtungsfaktor für alle unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich nur schwierig abzuleiten. Deshalb wurde untersucht, ob eine getrennte Ableitung des Faktors für die Flächen bis 100.000 m<sup>2</sup> und für die über 100.000 m<sup>2</sup> hinausgehenden Flächen plausible, nachvollziehbare Ergebnisse bringt. Für Flächen bis 100.000 m<sup>2</sup> mit einem Faktor von 0,055, sowie die über 100.000 m<sup>2</sup> hinausgehenden Flächen mit einem Faktor von 0,01 für die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich ergeben sich im Mittel Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 920 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 2.100 m<sup>2</sup>; Anlage 4).

Deshalb kann ein Faktor von 0,055 für die landwirtschaftlich genutzten Flächen bis 100.000 m<sup>2</sup> und ein Faktor von 0,01 für die über 100.000 m<sup>2</sup> hinausgehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eines Grundstücks im Außenbereich und die Flächen hinter der Tiefenbegrenzung empfohlen werden.

4. Gewerbegrundstücke, mit denen ein Vergleich möglich ist, gibt es in der Gemeinde Haßmoor nicht. Üblicherweise sind mittlere Grundstücksgrößen von rd. 6.500 m<sup>2</sup> anzutreffen und werden deshalb dieser Auswertung zugrunde gelegt.

Landwirtschaftliche Hofgrundstücke im Außenbereich sollen durch einen Gewichtungsfaktor vergleichbar mit kleineren oder mittleren Gewerbegrundstücken sein. Es wurden Gewichtungsfaktoren von 4,0 bis 6,0 für überbaute Flächen bis 400 m<sup>2</sup> untersucht und die darüber hinausgehende überbaute Fläche mit dem Gewichtungsfaktor 1,0 gewichtet. Die Flächen von unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Außenbereich bis 100.000 m<sup>2</sup> wurden mit dem eben ermittelten Faktor 0,055 und Flächen über 100.000 m<sup>2</sup> mit dem Faktor 0,01 gewichtet.

Da es in der Gemeinde Haßmoor landwirtschaftliche Hofstellen in den unterschiedlichsten Größenordnungen gibt, ist eine Aufteilung von Grundstücken bis 100.000 m<sup>2</sup> und mehr als 100.000 m<sup>2</sup> auch hier erforderlich. Der Gewichtungsfaktor für die bebauten Grundstücke im Außenbereich sollten wie folgt festgesetzt werden:

Bei einem Faktor von 5,0 für überbaute Flächen im Außenbereich bis 400 m<sup>2</sup> und einem Faktor von 1,0 für die darüber hinausgehenden überbauten Flächen sowie einem Faktor von 0,055 für Flächen bis 100.000 m<sup>2</sup> sowie einem Faktor von 0,01 für die Flächen über 100.000 m<sup>2</sup> ergeben sich mittlere Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 8.400 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 9.000 m<sup>2</sup>, Anlage 5). Damit sind landwirtschaftliche Hofstellen mit über 400 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und einer Grundstücksgröße kleiner als 100.000 m<sup>2</sup> für die Beitragsberechnung vergleichbar mit mittleren Gewerbegrundstücken von rd. 5.700 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 5.200 m<sup>2</sup>). Die landwirtschaftlichen Hofstellen mit über 400 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und Grundstücksgrößen größer als 100.000 m<sup>2</sup> sind für die Beitragsberechnung vergleichbar mit großen Gewerbebetrieben.

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. Bei dieser Art der Grundstücksnutzung in der Gemeinde Haßmoor sind die überbauten Flächen typischer Weise kleiner als 400 m<sup>2</sup>. Dann ergeben sich mit einem Faktor von 5,0 für die überbauten Flächen im Außenbereich sowie einem Faktor von 0,055 für die Restflächen Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 915 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 1.000 m<sup>2</sup>). Auch insoweit ist der Durchschnitt einigermaßen vergleichbar mit demjenigen von Ein- und Zweifamilienhäusern (rd. 964 m<sup>2</sup>, Anlage 3).

Deshalb wird, für überbaute Flächen bis 400 m<sup>2</sup>, ein Faktor von 5,0 und für die darüber hinausgehende überbaute Fläche im Außenbereich ein Faktor von 1,0 empfohlen.

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.

Wegen einer fehlenden Straßenbaubeitragssatzung sind solche Gewichtungsfaktoren in der Gemeinde Haßmoor bisher nicht 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 0,01 (Gewichtungsfaktor im Außenbereich für Grundstücke über 100.000 m<sup>2</sup>) als angemessen angesehen werden.

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

- a) Die Tiefenbegrenzungsregelung für den unbeplanten Innenbereich sollte mit 45 m festgelegt werden.
- b) Für die Flächen von unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bis 100.000 m<sup>2</sup> im Außenbereich (oder den entsprechenden Teil) sollte ein Faktor von 0,055 festgesetzt werden. Er würde dann auch für die Flächen hinter der Tiefenbegrenzungsregelung gelten. Für den Flächenanteil über 100.000 m<sup>2</sup> im Außenbereich (oder den entsprechenden Teil) sollte ein Faktor von 0,01 festgesetzt werden.
- c) Die bebauten Flächen im Außenbereich bis 400 m<sup>2</sup> sollten der Faktor mit 5,0 angesetzt werden.
- d) Die bebauten Flächen im Außenbereich über 400 m<sup>2</sup> sollten der Faktor 1,0 angesetzt werden.
- e) Für Sportplatzgrundstücke sollte der Faktor 0,7 festgelegt werden. Für Friedhofsgrundstücke, auch wenn sie mit einer Kirche oder Kapelle bebaut sind, sollte ein Faktor von 1,0 festgesetzt werden (s. Anlage 6). Für Flächen für den Naturschutz und die Landespflege sollte der Faktor 0,01 festgelegt werden.

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

1. Für die Festlegung der Anteile des öffentlichen Interesses (Gemeindeanteil) im § 4 Abs. 1 sind üblicherweise Anteilssätzen von 75 v.H. (Gemeindeanteil 25 v. H.) anzutreffen. Zulässig wären Anteilssätze bis 85 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, wird eine normale, leicht degressive Gestaltung (1,0 - 1,3 - 1,5) vorgeschlagen.

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 in den Satzungsentwurf mit aufgenommen.
5. Ein Gewerbezuschlag ist mit 30 v. H. vorgesehen. Dieser ist heute üblich und empfehlenswert.
6. Als Eckgrundstücksvergünstigung kann die Gemeinde  $\frac{2}{3}$  des Betrages erheben. Die Gemeinde muss sich dem Grunde nach entscheiden, ob sie eine Vergünstigung für Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke überhaupt einführen 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 (entsprechend der Nachbargemeinden) aufgenommen. 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 Haßmoor 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.