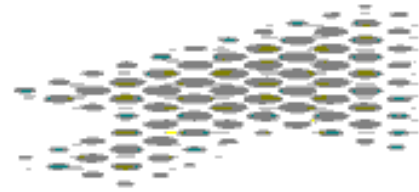


Gekom



**Grundsätze für
die Festlegung von Gewichtungsfaktoren
für die Straßenbaubeitragssatzung
der Gemeinde Schülldorf
(Amt Eiderkanal)**

Hinweise zum Satzungsentwurf

Stand: 11. Februar 2016

I. Tiefenmäßige Begrenzung

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

2. Die Gemeinde Schülldorf hat im Jahre 2005 für die Gebiete Schachterbusch, Dorfstraße (K75), Am See und Süd Dor eine Innenbereichssatzung erlassen. Daneben gibt es noch 2 Bebauungsplangebiete. Auf die Ermittlung einer ortsüblichen Tiefe von Baugrundstücken im beplanten Bereich und im unbeplanten Innenbereich in der Gemeinde Schülldorf wurde deshalb verzichtet. Bei Flurstücken, die innerhalb der Innenbereichssatzung oder eines Bebauungsplanes liegen, wird die gesamte Fläche bei einer Beitragsabrechnung zugrunde gelegt.

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

II. Ableitung von Gewichtungsfaktoren

1. Ungeachtet dessen ist zu untersuchen, ob und inwieweit die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im beplanten Bereich bzw. im Bereich einer Innenbereichssatzung (§ 34 BauGB) und landwirtschaftlich genutzte, bebaute und unbebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) bei bestimmten Berechnungsmethoden und -faktoren vergleichbare Größen haben. Dafür wurden die Faktoren 0,03 bis 0,45 untersucht.

2. Im beplanten Bereich und im Bereich der Innenbereichssatzung liegt die typische Größe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei rd. 839 m² (Durchschnitt rd. 875 m²; Anlage 2).

Betrachtet man den beplanten Bereich, ergibt sich eine typische Größe von 833 m² (Durchschnitt rd. 809 m²), für das Gebiet der Innenbereichssatzung eine typische Größe von rd. 894 m² (Durchschnitt rd. 1.335 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 0,04 für die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich ergeben sich in mittleren Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 882 m² (Durchschnitt rd. 1.156 m²; Anlage 3).

Deshalb kann ein Faktor 0,04 für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich empfohlen werden.

4. Gewerbegrundstücke, mit denen ein Vergleich möglich ist, gibt es in der Gemeinde Schülldorf nur zwei. Zum einen handelt es sich im Innenbereich um eine Mischnutzung [Wohnen und Gewerbe (Raumausstatter)] und zum anderen um einen Betrieb im Außenbereich.

Die Größe der zwei Gewerbegrundstücke in der Gemeinde Schülldorf ist fast identisch und liegt bei rd. 3.562 m² (Durchschnitt rd. 3.562 m²; Anlage 4).

Landwirtschaftliche Hofgrundstücke im Außenbereich sollen durch einen Gewichtungsfaktor vergleichbar mit kleineren oder mittleren Gewerbegrundstücken sein. Es wurden Gewichtungsfaktoren von 6,5 bis 8 untersucht, welche auf die überbauten Flächen im Außenbereich angewandt wurden. Die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich wurden mit dem eben ermittelten Faktor 0,04 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 7,5 für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von 0,04 für die Restflächen ergeben sich mittlere Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 3.531 m² (Durchschnitt rd. 6.152 m², Anlage 4). Damit sind die Grundstücksgrößen vergleichbar mit mittleren Gewerbegrundstücksgrößen.

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 7,5 für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von 0,04 für die Restflächen ergeben sich Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 843 m² (Durchschnitt rd. 1.110 m²). Dies entspricht denjenigen von Ein- und Zweifamilienhäusern (rd. 839 m², Anlage 2). Das erscheint angemessen.

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

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

Wegen einer fehlenden Straßenbaubeitragsatzung sind solche Gewichtungsfaktoren in der Gemeinde Schülldorf bisher nicht vorgesehen. Für Sportplätze wird ein Faktor von 0,4 empfohlen. Damit ergeben sich vergleichbare Werte mit einem großen Gewerbebetrieb.

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

Die übrigen Sondernutzungsfaktoren in § 6 Abs. 2 Nr. 4 des Satzungsentwurfs entsprechen dem allgemeinen Standard.

III. Zusammenfassung der Empfehlungen

- a) Eine Tiefenbegrenzungsregelung ist nicht erforderlich.
- b) Für unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich (oder den entsprechenden Teil) sollte ein Faktor von 0,04 festgesetzt werden. Er würde dann auch für die fiktive Restflächen bei bebauten Flurstücken im Außenbereich gelten.
- c) Die bebauten Flächen im Außenbereich sollten mit dem Faktor 7,5 angesetzt werden.
- d) Für Sportplatzgrundstücke sollte der Faktor 0,4 festgelegt werden. Für Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege sollte der Faktor 0,02 festgelegt werden.

IV. Hinweise zum Satzungsentwurf

1. Bei der Festlegung der Anteile des öffentlichen Interesses (Gemeindeanteil) im § 4 Abs. 1 der Satzung ist darauf zu achten, dass die Anteilssätze einer Anliegerstraße in einem bestimmten Verhältnis stehen zu den Anteilssätzen für Haupterschließungsstraßen und Hauptverkehrsstraßen. 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.
2. Für das Verhältnis der Gewichtungsfaktoren zur Berücksichtigung der baulichen Nutzung oder Nutzbarkeit, also die Zuschläge nach der Zahl der Vollgeschosse, wird eine normale, leicht degressive Gestaltung (1,0 - 1,3 - 1,5 – 1,6 – 1,7) vorgeschlagen.
3. Wenn nur Baumassenzahlen festgesetzt sind, sind 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 Festlegungen ergeben sich aus der Rechtsprechung des OVG Schleswig.

Im Gebiet der Innenbereichssatzung wird bei bebauten Grundstücken nur die tatsächliche Zahl der Geschosse berücksichtigt.

4. Ein Zuschlag nach der Art der Nutzung (Gewerbe und gewerbeähnliche Nutzungen) ist mit 30 v. H. vorgesehen. Dieser ist heute üblich und empfehlenswert.
5. Die Gemeinde muss sich dem Grunde nach entscheiden, ob sie eine Vergünstigung für Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke überhaupt mit in die Satzung aufnehmen 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 Regelung in den Nachbargemeinden) aufgenommen. Diese Regelung kann aber ersatzlos weggelassen werden.
6. Die Datenschutzregelung wurde entsprechend den Regelungen des Datenschutzrechts überarbeitet.