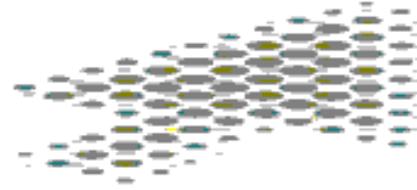


**GeKom**



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

**Hinweise zum Satzungsentwurf**

**Stand: 11. Februar 2016**

## **I. Tiefenmäßige Begrenzung**

1. Die Gemeinde Osterrönnfeld 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 und den 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 Osterrönnfeld zu untersuchen. Bei der Berechnung stellte sich als Schwerpunkt eine Tiefe um 40 m heraus (Anlage 2). Deshalb wird empfohlen, die Tiefenbegrenzung 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 0,04 für Flächen hinter der Tiefenbegrenzung zugrunde gelegt.

2. Im beplanten und unbeplanten Bereich liegt die typische Größe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in der Gemeinde Osterrönfeld bei rd. 784 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 913 m<sup>2</sup>; Anlage 3).

Betrachtet man den beplanten Bereich, ergibt sich eine typische Größe von 719 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 851 m<sup>2</sup>), für den unbeplanten Bereich eine typische Größe von rd. 859 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 967 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 0,03 für die unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Außenbereich ergeben sich Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 738 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 1.194 m<sup>2</sup>; Anlage 4).

Deshalb kann ein Faktor 0,03 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 Osterrönfeld in sehr unterschiedlichen Flächengrößen. Diese sind entweder relativ groß oder relativ klein, aber wenig mittelgroße. Auch die landwirtschaftlichen Hofgrundstücke im Außenbereich differieren in Größe und Maß der Bebauung sehr. Daneben gibt es diverse bebaute Einfamilienhausgrundstücke im Außenbereich, die ebenfalls mit in die Auswertung einfließen.

Für die Auswertung wurden nur die Gewerbegrundstücke berücksichtigt, deren Fläche eine Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Im beplanten Bereich liegt die typische Größe von Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Osterrönfeld dann bei rd. 4.092 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 5.300 m<sup>2</sup>; Anlage 5). Würde man alle Gewerbegrundstücke (auch die übergroßen) zu Grunde legen, liegt die typische Größe bei 9.549 m<sup>2</sup> (Durchschnitt 15.578 m<sup>2</sup>). Als mittlere Größe für ein Gewerbegrundstück kann man deshalb rund 5.000 m<sup>2</sup> annehmen. Das entspricht auch der Erfahrung in anderen Gemeinden.

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 0,03 gewichtet.

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

Mit einem Faktor von 1,0 für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von 0,03 für die Restflächen ergeben sich mittlere Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 4.636 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 4.439 m<sup>2</sup>, Anlage 5). 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 als die normalen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke angesetzt werden. Mit einem Faktor von 1,0 für die überbauten Flächen im Außenbereich und einem Faktor von 0,03 für die Restflächen ergeben sich Grundstücksgrößen für die Beitragsabrechnung von rd. 266 m<sup>2</sup> (Durchschnitt rd. 302 m<sup>2</sup>). Dies ist in etwa ein Drittel der Größe von Ein- und Zweifamilienhäusern (rd. 784 m<sup>2</sup>, Anlage 3).

Bei der Auswertung der unterschiedlichen Berechnungsvarianten für den Außenbereich zeigte sich, dass entweder für die landwirtschaftliche Hofgrundstücke eine vertretbare Beitragsfläche berechnet wird, dafür aber die Beitragsfläche für bebauten Einfamilienhausgrundstücke im Außenbereich zu klein ausfällt, oder dass bei einer berechneten Beitragsfläche für bebaute Einfamilienhausgrundstücke im Außenbereich, die vergleichbar mit normalen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist, die Beitragsflächen für die landwirtschaftliche Hofgrundstücke verhältnismäßig groß werden. Nach intensiver Auswertung und Abwägung haben wir uns für die oben beschriebene Lösung entschieden, die einen Mittelweg beschreibt.

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.

Diese Gewichtungsfaktoren für Sondernutzungen sind in der Straßenbaubeitragsatzung der Gemeinde Osterrönfeld bisher mit dem Faktor 0,5 vorgesehen. Faktoren von 0,4 bis 0,5 sind üblicherweise anzutreffen und zu empfehlen.

Für Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege (auch: Moorflächen) kann ein Faktor von 0,015 (die Hälfte des normalen Gewichtungsfaktors im Außenbereich) als angemessen angesehen werden. Bisher wurde ein Faktor von 0,02 angenommen.

### **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 0,03 festgesetzt werden. Er würde dann auch für die Flächen hinter der Tiefenbegrenzungsregelung gelten.
- c) Die bebauten Flächen im Außenbereich sollten mit dem Faktor 1,0 angesetzt werden.
- d) Für Sportplatzgrundstücke, Friedhöfe und Kleingartengrundstücke sollte der Faktor 0,4 festgelegt werden. Für Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege (einschließlich Moorflächen) sollte der Faktor 0,015 festgelegt 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 75 v.H. (Gemeindeanteil 25 v.H.) aus. Dies waren die in der Vergangenheit üblicherweise anzutreffenden Anteilssätze. Zulässig wäre eine Erhöhung der Anteilssätze bis auf 85 v.H. statt 75 v.H. für Anliegerstraßen. Die Anteilssätze für Haupterschließungsstraßen und Hauptverkehrsstraßen müssen dazu in einem bestimmten Verhältnis stehen. Eine Tabelle mit den Anteilssätzen ausgehend von 85 v.H. für Anliegerstraßen ist beigefügt.
2. Die Zuschläge je Vollgeschoß sind in Osterröfeld bisher besonders hoch. Normalerweise findet sich eine niedrigere, nur leicht degressive Staffelung (1,0 - 1,3 - 1,5 - 1,6). Die höhere Festlegung der Vollgeschosse ist zulässig und wurde so 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 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 Regenrückhaltebecken neu in den Satzungsentwurf mit aufgenommen.
5. Ein Zuschlag für die Art der Nutzung (gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung) war bisher mit 50 v. H. vorgesehen. Dies ist der höchstzulässige Zuschlag. Er wurde unverändert vorgesehen.
6. Als Eckgrundstücksvergünstigung hat die Gemeinde bisher 2/3 der beitragspflichtigen Fläche berücksichtigt. Diese Formulierung wurde geändert, um zu verdeutlichen, dass sich die Ermäßigung auf den Beitrag bezieht. Die Gemeinde muss sich dem Grunde nach entscheiden, ob sie eine Vergünstigung für Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke überhaupt noch beibehalten will. Wenn man eine Vergünstigung gibt, muss sie zu Lasten des allgemeinen Gemeindehaushalts gehen. In den Satzungsentwurf haben wir die Vergünstigung mit jeweils einem Drittel so belassen. Diese Regelung kann aber ersatzlos weggelassen werden.
7. Die Datenschutzregelungen wurden an die datenschutzrechtlichen Vorschriften angepasst.
8. Ein rückwirkendes in Kraft setzen der Satzung wurde nicht vorgesehen. Sollte es in der Gemeinde Osterrönfeld 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. Eine Regelung für notwendige Vergleichsberechnungen ist dann noch einzufügen.
9. Die bestehende Straßenbaubeitragssatzung der Gemeinde Osterrönfeld 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.

Reinbek, den 11. Februar 2016