

Argumente und Berechnungen für die Richtlinie**Belegung der unterschiedlichen Belastung zwischen beplanten und unbeplanten Innenbereich:**

Die Richtigkeit der Auffälligkeiten kann anhand einer beispielhaften Berechnung belegt werden. Weil für eine vergleichende Berechnung bestimmte Prämissen identisch sein müssen, wurde in den nachfolgenden Beispielen unterstellt, dass die Ausbaukosten identisch sind. Die unterschiedliche Höhe der Baukosten für die einzelnen Beispielstraßen ergibt sich aus der unterschiedlichen Länge der Straßen. Die Straßenbeispiele sind sowohl reale als auch fiktive Straßenausbauvorhaben (freie Beispiele), d.h., die Echt-Beispiele stellen eine realistische Abbild von flächenmäßigen Verteilungen entlang von Straßen im Innen- und Außenbereich dar, wobei Ungewöhnlichkeiten, wie einzelne besonders große Grundstücke verändert wurden, um homogene Beispiele darstellen zu können. Ob diese Beispiele, jeweils für den Innen- und Außenbereich, absolut repräsentativ sind, kann mit Bestimmtheit nicht gesagt werden. Die Ergebnisse der Berechnung sind jedoch so deutlich, dass auch eine objektiv repräsentativere Berechnung zu dem gleichen vergleichenden Ergebnis führen muss.

Es folgen eine Reihe von Tabellen. Die beiden ersten Tabellen geben die Prämissen (Gesamtkosten, Bodenrichtwerte) für die Berechnung wieder. Die wichtigsten Tabellen sind die beiden darauf folgenden. Dort ist deutlich zu erkennen, wie im Vergleich vom Innenbereich zum Außenbereich der Beitrag und Wert des Grundstückes differieren.

Berechnungsprämissen:

Beispielhafte		940.000	Euro Gesamtkosten
Ausbaukosten	davon sind folgende Kosten beitragsfähig:		
	in Prozent *)	in Euro	
	50	470.000	Anliegerstraße/Außenbereichsstraße
	30	282.000	Straße mit starkem innerörtl. Verkehr
	23	216.200	Gemeindeverbindungsstraßen

Beispielhafter	Wohnen		50,00 Euro
Bodenrichtwert	Landwirtschaft	Acker	1,00 Euro
		Grünland	0,50 Euro

*) Die Prozente sind aus der gemeindlichen Beitragssatzung entnommen, wobei die Prozentsätze 30 und 23 einen berechneten Mittelwert darstellen. In der Satzung sind hier unterschiedliche Prozentsätze genannt, abhängig davon, ob es sich z.B. um die Fahrbahn, Nebenanlage o.ä. handelt.

Berechnung von Beiträgen je Person, Flächen und sonstigen Grundlegendaten für die Richtlinienerstellung. Die wichtigsten Daten sind graufarbig unterlegt:

	Länge	umgerechnete beitragsfähige Baukosten			Zahl der Anlieger	Gesamtfläche	durchschnittl. Grundstücksgröße
	(m)	Anliegerstraße	Straße mit starkem innerörtl. Verkehr	Gem.-verb.-str.			
Innenbereich (Wohngrundstücke)							
Echtbeispiele:							
Straße A	450	470.000	282.000	216.200	45	36.940	821
Straße B	1.000	1.044.444	626.667	480.444	85	61.050	718
Straße C	260	271.556	162.933	124.916	25	17.291	692
freie Beispiele:							
A	600	626.667	376.000	288.267	60	48.000	800
B	600	626.667	376.000	288.267	60	42.000	700
C *)	600	626.667	376.000	288.267	60	36.000	600

Außenbereich (landwirtschaftliche Grundstücke)							
Straße A	920	960.889	576.533	442.009	19	675.922	35.575
Straße B	800	835.556	501.333	384.356	40	2.703.212	67.580
freie Beispiele:							
A *)	700	731.111	438.667	336.311	20	900.000	45.000
B	700	731.111	438.667	336.311	20	1.100.000	55.000

	Anliegerstraße		Straße mit starkem innerörtlichen Verkehr		Gemeindeverbindungsstraße	
	Beitrag je Person	Beitrag je qm	Beitrag je Person	Beitrag je qm	Beitrag je Person	Beitrag je qm
Innenbereich (Wohngrundstücke)						
Echtbeispiele:						
Straße A	10.444	12,72	6.267	7,6	4.804	5,9
Straße B	12.288	17,11	7.373	10,3	5.652	7,9
Straße C	10.862	15,71	6.517	9,4	4.997	7,2
freie Beispiele:						
A	10.444	13,06	6.267	7,8	4.804	6
B	10.444	14,92	6.267	9	4.804	6,9
C *)	10.444	17,41	6.267	10,4	4.804	8
Außenbereich (landwirtschaftliche Grundstücke)						
Straße A	50.573	1,42	30.344	0,9	23.264	0,7
Straße B	20.889	0,31	12.533	0,2	9.609	0,1
freie Beispiele:						
A *)	36.556	0,81	21.933	0,5	16.816	0,4
B	36.556	0,66	21.933	0,4	16.816	0,3

*) Diese Beispiele werden für die Richtlinie die Referenzgrundstücke, weil ihre Größen kein Extrem darstellen, sondern mit ihrer unteren bis mittleren Größe typisch sind. Außerdem liegen die Pro-Kopf-Belastungen im Innenbereich an der unteren Belastungsgrenze und im Außenbereich im Mittelbereich. Die Grundstücksgrößen variieren im Außenbereich am stärksten, deshalb bietet es sich an, von einer mittleren Grundstücksgröße auszugehen. Die „homogene“ Gestaltung der Grundstücke (gleichgroße Grundstücke über die Länge der Straße hinweg) führt außerdem zur Darstellung einer vernünftigen Durchschnittsbelastung.

Vergleich Beitrag je Person zum Wert des Grundstückes:

Wert des Grundstückes									
alle Zahlen Euro	Beitrag je Person			Wert des Grundstückes					
	Anlieger- straße	Str. mit starkem innerörtl. Verkehr	Gem.- verb.- straße	Wohnen		Landwirtschaft			
				GrdSt. gesamt	je qm	Acker		Grünland	
GrdSt. gesamt	je qm	GrdSt. gesamt	je qm			GrdSt. gesamt	je qm		
Innenbereich									
Echtbeispiele:									
Straße A	10.444	6.267	4.804	41.044	50				
Straße B	12.288	7.373	5.652	35.912	50				
Straße C	10.862	6.517	4.997	34.582	50				
freie Beispiele:									
A	10.444	6.267	4.804	40.000	50				
B	10.444	6.267	4.804	35.000	50				
C	10.444	6.267	4.804	30.000	50				
Außenbereich									
Straße A	50.573	30.344	23.264			35.575	1	17.787	0,50
Straße B	20.889	12.533	9.609			67.580	1	33.790	0,50
freie Beispiele:									
A	36.556	21.933	16.816			45.000	1	22.500	0,50
B	36.556	21.933	16.816			55.000	1	27.500	0,50

Die nachfolgende Tabelle soll mit einfachen Zahlen (1 steht für den Beitrag) das Verhältnis des Beitrages zum Wert des Grundstückes verdeutlichen:

	Wohnen		Landwirtschaft	
			Acker	Grünland
	Anliegerstraße			
Innenbereich	Beitrag zu Grd.St.Wert			
Echtbeispiele:				
Straße A	1 zu	3,9		
Straße B	1 zu	2,9		
Straße C	1 zu	3,2		
freie Beispiele:				
A	1 zu	3,8		
B	1 zu	3,4		
C	1 zu	2,9		
Außenbereich	Beitrag zu Grd.St.Wert		Beitrag zu Grd.St.Wert	
Echtbeispiele:				
Straße A		1 zu 0,7	1 zu	0,4
Straße B		1 zu *) 3,2	1 zu	1,6
freie Beispiele:				
A		1 zu 1,2	1 zu	0,6
B		1 zu 1,5	1 zu	0,8
ausgewähltes Referenzpaar	1 zu 2,9	1 zu 1,2	1 zu	0,6
	*) Der Wertbereich Wohnen wird erreicht!			
	Straße mit starkem innerörtlichen Verkehr			
Innenbereich	Beitrag zu Grd.St.Wert			
Echtbeispiele:				
	1 zu	6,5		
Straße B	1 zu	4,9		
Straße C	1 zu	5,3		
freie Beispiele:				
A	1 zu	6,4		
B	1 zu	5,6		
C	1 zu	4,8		
Außenbereich	Beitrag zu Grd.St.Wert		Beitrag zu Grd.St.Wert	
Echtbeispiele:				
Straße A		1 zu 1,2	1 zu	0,6
Straße B		1 zu *) 5,4	1 zu	2,7
freie Beispiele:				
A		1 zu 2,1	1 zu	1
B		1 zu 2,5	1 zu	1,3
ausgewähltes Referenzpaar	1 zu 4,8	1 zu 2,1	1 zu	1
	*) Der Wertbereich Wohnen wird erreicht!			
	Gemeindeverbindungsstraße			
Innenbereich	Beitrag zu Grd.St.Wert			
Echtbeispiele:				
Straße A	1 zu	8,5		
Straße B	1 zu	6,4		
Straße C	1 zu	6,9		
freie Beispiele:				
A	1 zu	8,3		
B	1 zu	7,3		
C	1 zu	6,2		
Außenbereich	Beitrag zu Grd.St.Wert		Beitrag zu Grd.St.Wert	
Echtbeispiele:				
Straße A		1 zu 1,5	1 zu	0,8
Straße B		1 zu *) 7	1 zu	3,5
freie Beispiele:				
A		1 zu 2,7	1 zu	1,3
B		1 zu 3,3	1 zu	1,6
ausgewähltes Referenzpaar	1 zu 6,2	1 zu 2,7	1 zu	1,3
	*) Der Wertbereich Wohnen wird erreicht!			

Bewertung von Argumenten und Folgerung:

Die vorstehenden Zahlen belegen, dass die ländliche Wohnbevölkerung im Verhältnis zum Wert ihres Grundstückes in den meisten Fällen wesentlich stärker belastet ist als die Wohnbevölkerung im Innenbereich. Die ablehnende Haltung der ländlichen Bevölkerung gegenüber Straßenausbauvorhaben, von denen sie betroffen ist, ist also verständlich und nachvollziehbar. Gravierend in diesem Zusammenhang ist zudem die Tatsache, dass ein sehr großer Teil des Außenbereichs Moorlandschaft ist. Sollte man annehmen, dass Straßenausbaumaßnahmen im Außenbereich wegen geringer Frequentierung und damit wegen geringerer Belastung nicht so teuer sind, wie im Innenbereich, ist das oft nicht richtig, weil ein für die Zukunft unterhaltungsgünstiger vernünftiger Ausbau von Moorstraßen besondere Aufwendungen erfordert.

Aus der Sicht des Straßenausbaubeitragsrechts brauchen sich die Kommunen mit den vorstehenden Überlegungen und Argumenten nicht auseinanderzusetzen, weil das Beitragsrecht rechtlich in sich stimmig und den genannten Contra-Argumenten der Landbevölkerung nicht zugänglich ist. Die finanziellen Konsequenzen, die sich aus den typisch örtlichen Gegebenheiten heraus ergeben, werden dabei jedoch verkannt. Gemessen an den Grund- und Bodenwerten ist im Verhältnis zum Innenbereich für die Landbevölkerung eine besonders starke finanzielle Belastung gegeben. Dies ist jedoch keine Rechtssituation, von der die ländliche Bevölkerung positiv überzeugt werden könnte, d.h., von vornherein ist verständlicher Weise und nachvollziehbar eine Vertrauensbasis Bürger – Verwaltung gestört, wenn es um die Zahlungsverpflichtungen des Außenbereichs geht.

Die vorausgegangenen Darstellungen und Überlegungen sind nun der Ansatzpunkt dafür, für die stark betroffene Landbevölkerung eine finanzielle Lösung zu finden, die beim Straßenausbaubeitrag in Bezug zum Grundstückswert ein gerechteres Verhältnis zwischen Innen- und Außenbereich herstellt. Grundlage für solche Berechnungen kann die objektive und allgemein anerkannte Bodenrichtwertkarte sein.

Eine zu beschließende Regelung (Richtlinie) muss folgende Regelungsinhalte enthalten:

Ziel (Präambel)	Finanzielle Unterstützung beim Ausgleich grundeigenumsbedingter Wertnachteile im Außenbereich im Verhältnis zum beplanten oder unbeplanten Innenbereich
begünstigter Personenkreis	Alle beitragsbelasteten Grundstückseigentümer des Außenbereichs.
Zuschussberechnung	Ein Berechnungsmodus, der zwischen (beplantem und unbeplanten) Innenbereich und Außenbereich die Schieflage Straßenausbaubeitrag zum Grundstückswert ausgleicht, wobei die Auswirkungen eines ggfs. beitragsrelevanten Zuschusses des Bundes, Landes oder der EG berücksichtigt werden müssen.
Keine Benachteiligungen	Die Richtlinie führt nicht zu Benachteiligungen von Beitragspflichtigen, weil im Außenbereich mindestens so viel zu zahlen ist, wie geringst belastete „Innenbereichler“.

Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes:

Zu beachten ist, dass sich die Rechtmäßigkeit einer Richtlinie nach dem im Artikel 3 GG verankerten Gleichheitsgrundsatz beurteilt.

Eine Gleichbehandlung liegt u.a. nur dann vor, wenn alle Fälle, auf die ein bestimmter Sachverhalt zutrifft, mit gleichen Maßstäben behandelt werden. Da die Gemeinde durch die Richtlinie ihre Ermessensfreiheit bindet, muss sie mit Inkrafttreten der Richtlinie nach dieser Richtlinie ohne Abweichungen handeln.

Mit der im Betreff genannten Richtlinie sagt die Gemeinde Rastede aus, dass sie den ländlichen Raum mindestens für förderungswert hält. Mit der Titulierung „ländlicher Raum“ ist eine eindeutige Beschreibung des örtlich einzugrenzenden Raumes nicht verbunden. Um den Gleichheitsgrundsatz aber einzuhalten, ist es wichtig, den ländlichen Raum zu definieren. Die Definition und damit die örtliche Grenzziehung ist von der Beurteilung abhängig, für welche Flächen eine herausgehobene Förderwertigkeit parzellengenau bejaht wird. Mit den Ausführungen in dieser Vorlage ist deutlich geworden, dass die örtliche Ausbreitung der aufgezeigten besonderen finanziellen Belastung mit den Gebieten außerhalb des beplanten oder unbeplanten Innenbereiches nach baurechtlichen Maßstäben identisch ist. Also ist Adressat der Richtlinie jeder Grundeigentümer außerhalb des beplanten oder unbeplanten Innenbereiches. Mit diesen Bezeichnungen und im ebenfalls baurechtlichen Sinne arbeitet auch § 47 des Nieders. Straßengesetzes, in dem die Gemeindestraßen definiert werden. Aus diesem Grunde kann in der Richtlinie mit den Begrifflichkeiten des Baurechts und des Nieders. Straßengesetzes gearbeitet werden.

Maßstab für die Berechnung des Zuschusses:

Ein brauchbarer Maßstab ist der Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwertkarte ist eine objektive und anerkannte Datenkarte der Katasterämter mit Angaben zu Grundstückswerten. Es gibt eine Richtwertkarte für Wohngrundstücke und für landwirtschaftliche Flächen.

Die Bodenrichtwerte haben im Gebiet der Gemeinde Rastede folgende Bandbreite (Stand 01.01.03):

a) Baulandflächen:

aa) Wohnbau

Kleinsiedlungsgebiet	nicht vorhanden
Reines Wohngebiet	nicht vorhanden
Allgemeines Wohngebiet	50 Euro - 120 Euro
Besonderes Wohngebiet	nicht vorhanden

bb) Gemischte Bauflächen

Dorfgebiet	nicht vorhanden
Mischgebiet	45 Euro - 200 Euro
Kerngebiet	nicht vorhanden

cc) Gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiet	22 Euro – 25 Euro
Gewerbegebiet produzierendes Gewerbe	nicht vorhanden
Gewerbegebiet Dienstleistung	nicht vorhanden
Industriegebiet	10 Euro

dd) Sonderflächen nicht vorhanden

a) Landwirtschaftlich Flächen:

aa) Acker

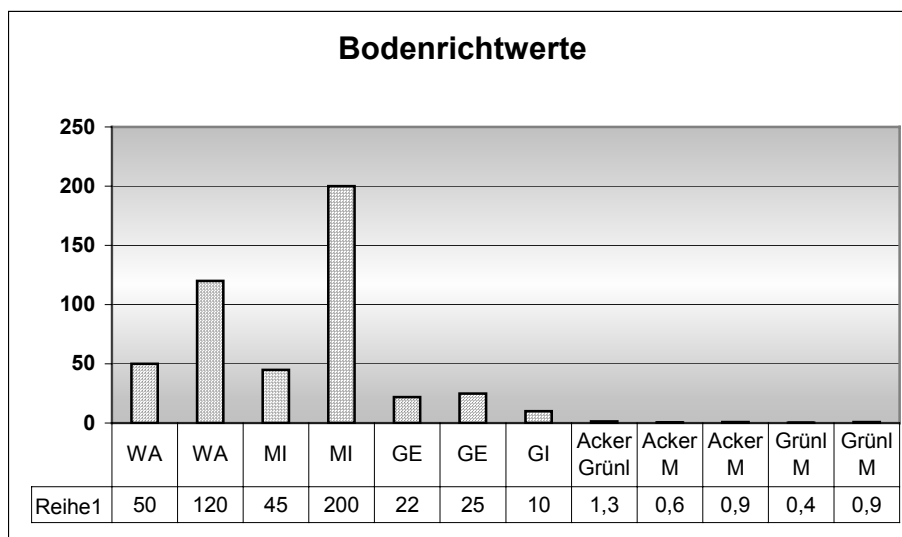
- Ton	nicht vorhanden
- Lehm	nicht vorhanden
- Sand	1,30 Euro
- Moor	0,60 Euro bis 0,90 Euro

bb) Grünland

- Ton	nicht vorhanden
- Lehm	nicht vorhanden
- Sand	1,30 Euro
- Moor	0,40 Euro - 0,90 Euro

cc) Sonderkulturen nicht vorhanden

Es besteht die Möglichkeit, bei der Bezuschussung die Bandbreite der Richtwerte in ihrer gesamten Differenziertheit zu berücksichtigen. Sieht man jedoch nach gravierenden Unterscheidungen, dann lassen sich, wie die folgende Grafik über alle Werte verdeutlicht,



folgende Feststellungen treffen.

a) Die Wertschwankungen im landwirtschaftlichen Bereich sind sehr gering.

b) Die Wertschwankungen innerhalb von bebauten oder bebaubaren Gebieten sind erheblich.

- c) Die Flächen für Gewerbe liegen mit deutlichem Abstand nach oben und unten zwischen den Flächen der Landwirtschaft und sonstiger Bebauung.

Legt man einen Zuschusssatz in der Richtlinie fest, dann kann dieser zwischen 0 und 100 % eines ganz bestimmten Höchst- und Niedrigstbetrages (den es noch festzulegen gilt) liegen. Dies bedeutet, dass der Zuschuss für einen Quadratmeter mit einem festzulegenden höchsten Bodenrichtwert bei 0 % liegt und bei einem Quadratmeter mit dem niedrigsten Wert bei 100 %.

Es wird vorgeschlagen, die Bodenrichtwerte für gewerbliche Grundstücke und Grundstücke der Mischgebiete zu vernachlässigen und als Maßstab „lediglich“ einen Vergleich von Wohnbau- und landwirtschaftlichen Grundstücken heranzuziehen. Für gewerbliche Grundstücke sind wegen der gewerblichen Nutzung und dadurch bedingten besonderen Ertragsmöglichkeiten im Vergleich zu dem typischen Eigentümer „Privatmann“ oder „Privatfrau“ besondere und damit nicht vergleichbare Bedingungen gegeben. Dasselbe trifft für die Grundstücke in Mischgebieten zu. Dort ist häufig ein besonders hoher Wert gegeben, welcher ebenfalls Ausdruck hoher Ertragsmöglichkeiten ist. Würde man mit diesen höchsten Werten arbeiten, würden auch die Wohnbaugrundstücke des Innenbereiches in eine „Förderwertigkeit“ hineinfallen, was die Beachtung des Gleichheitsgrundsatz erheblich erschwert (Es geht hier um die „Ungerechtigkeiten“ zwischen Innen- und Außenbereich). Denn die Grundstücke der Mischgebiete sind nicht unbedingt größer als zahlreiche Wohngrundstücke. Und es ist nicht Sinn der Richtlinie, allein auf der Basis des Verhältnisses Grundstückswert zum Beitrag allgemein Kostennivellierungen zu erzielen, sondern es kommt als entscheidendes Merkmal die entscheidende Tatsache hinzü, dass der einzelne ländliche Bürger nominal durch eine Zahlungsverpflichtung, die Beitrag heißt, erheblich stärker belastet ist als der Bürger des Innenbereiches. Also ist es richtig, als Maßstab für einen Zuschuss die Spreizung zwischen dem Bodenrichtwert Wohngrundstück (Allgemeines Wohngebiet) und dem Bodenrichtwert landwirtschaftliches Grundstück heranzuziehen. Da aber auch innerhalb der Wohngebiete der Bodenrichtwert erheblich schwankt und vermieden werden sollte, auch innerhalb von Innenbereichsflächen Zuschüsse zu zahlen (es gilt dasselbe wie eben ausgeführt zu den Grundstücken Gewerbe und Mischgebiet), wird vorgeschlagen, als Maßstab die Spreizung zwischen jeweils unterstem Bodenrichtwert Allgemeines Wohnen und dem Bodenrichtwert landwirtschaftliche Nutzung zu nehmen.

Die Bandbreite der dadurch in Frage kommenden Zuschüsse ist auf der Grundlage des Maßstabes Bodenrichtwert in Prozentwerten (0 % bis 100 %) auszudrücken. Der Prozentsatz ist sodann auf einen zu definierenden Höchstzuschuss (100 % = ? Euro) anzuwenden.

Ausschöpfung des Maximalzuschusses abhängig vom Bodenrichtwert

Förderquoten	Bandbreite Bodenrichtwerte		Förderungsquoten 1)	
	von Euro/qm	bis Euro/qm	Maximal- / Minimalwert	
			unterster Außenbereichs-wert	unterer Wohn-wert
			Prozent	Prozent
Mischgebiet	45,0	200,0		
Wohnen	50,0	120,0	0,0	
Gewerbe	22,0	25,0		
Gewerbe-Industrie	10,0			
Acker Grünland - Sand	1,3		98,2	
Acker Moor	0,6	0,9	2) 99,6	99,0
Grünland Moor	0,4	0,9	100,0	99,0

1) z.B. gibt es bei einer Einstufung als „Acker Moor“ mit dem Bodenrichtwert 0,6 Euro/qm einen Zuschuss in Höhe von 99,6 %. 100 % Zuschuss gibt es nach der vorstehenden Tabelle nur für „Grünland Moor“, weil dieser Bodenrichtwert der niedrigste Bodenrichtwert im Bereich Landwirtschaft ist.

2) Beispiel der Berechnungsformel für die vorstehende Tabelle:

$$(((0,6-0,4)*100)/(50-0,4))-100)*-1$$

HöchstsatZ des Zuschusses (Wieviel Euro sind 100 % Zuschuss?):

Es kann nicht richtig sein, dass die vorstehend definierten Prozentsätze auf den Beitrag voll angerechnet werden. Dies würde bedeuten, dass bei 100%igem Zuschuss gar kein Beitrag mehr übrig bleibt. Richtig ist vielmehr, dass ein Maximalzuschuss den Beitrag lediglich auf ein bestimmtes Niveau – vergleichbar dem des Innenbereiches - reduziert. Der Maximalzuschuss lässt sich nur anhand einer „Referenz“-Maßnahme festlegen. Die Referenzwerte sind für die Richtlinie aus der obigen Tabelle entnommen worden (siehe Texte und Zahlen in Fettdruck und Anmerkungen mit *). Aus diesen Werten lässt sich ein allgemein gültiger Maximalzuschuss berechnen.

Berechnung der Maximalförderung von Beiträgen im Außenbereich (Vergleich der Beiträge je Person auf der Basis der ausgewählten Referenzpaare)

	Wohnen		Landwirtschaft			
			Acker		Grünland	
	Beitrag pro Eigent.		Beitrag pro Eigent.		Beitrag pro Eigentümer	
	Euro	Prozent	Euro	Prozent	Euro	Prozent
Anliegerstraße	10.444	100	36.556	350	36.556	350
Str. mit starkem innerörtl. Verkehr	6.267	100	21.933	350	21.933	350
Gem. Verb. Straße	4.804	100	16.816	350	16.816	350
Ergebnis:	a) Beitrag im Außenbereich sind 350 % des Beitrages im Innenbereich. b) Die Maximalförderung darf 0 % bis maximal 250 % (350 % minus 100 %) betragen, weil sonst im Außenbereich die Beitragsbelastung geringer ist als im Innenbereich					
	Beispiel für eine Anliegerstraße:					
	Wohnen: (Referenzwert)	Beitrag:	10.444			100%
	Außenbereich: (tatsächlich)	Beitrag:		36.556		*) 350%
		Zuschuss:		26.112 (maximal)		*) 250%
		Zahlung:		10.444		100%

*) Auf eine 100 %-Skala umgerechnet gilt folgendes:

Beitrag	350 % = 100,00 %
---------	------------------

Zuschuss	$250\% = 71,43\%$
----------	-------------------

Ein Zuschuss-Berechnungsbeispiel ohne z.B. Zuschuss des Landes sieht wie folgt aus:

Prämissen:			
- maßgeblicher Bodenrichtwert für Wohnen:	50,0 Euro/qm		
- tatsächlicher Bodenrichtwert für betroffenes Grundstück im Außenbereich:	1,3 Euro/qm		
- Förderquote für das betroffene Grundstück:	98,2 Prozent		
Beitrag Wohnen: (Referenzwert, nur zum deutlich machen. In der Praxis gibt es nur die folgenden Berechnungen)		10.444	100%
Beitrag Außenbereich: (tatsächlich)	36.556		350% (100%)
Maximalzuschuss:	26.112		250% (71,43%)
davon 98,2 %	25.638		
als Beitrag zu zahlen:	10.918	10.918	

Besonderheit bebaute Grundstücke im Außenbereich

Zu berücksichtigen ist, dass teilweise (große) Grundstücke im Außenbereich mit Gebäuden bebaut sind, die wohn-, gewerb- oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Gebäudeflächen nehmen zwar im Verhältnis zum Innenbereich regelmäßig nur einen kleinen oder untergeordneten Teil des Außenbereichsgrundstückes ein. Würde man jedoch entsprechend den Innenbereichsverhältnissen ($GRZ = 0,2$) ein Grundstück mit dem Gebäude herauslösen, dann hätte dieses neu entstandene Grundstück einen Wert, der dem des Innenbereiches vergleichbar wird. Aus diesem Grunde ist es notwendig, in die Richtlinie eine Regelung aufzunehmen, wonach eine mit Gebäuden bestandene Teilfläche des großen Grundstückes fiktiv herausgerechnet und mit dem Wert belegt wird, der für Wohngrundstücke im Innenbereich mit niedrigstem Bodenrichtwert gilt.

Zusammenfassung:

Die beitragsmäßige Belastung im Außenbereich beträgt 350 % der Belastung in beplanten oder unbeplanten Innenbereich. Es wird ein Zuschuss gezahlt, der maximal dazu führt, dass die Beitragsbelastung des Innenbereiches erreicht wird. Es wird meistens nicht ein Zuschuss in voller Höhe ausgezahlt, sondern er richtet sich danach, welchen Wert die Außenbereichsfläche, gemessen an dem Maßstab Bodenrichtwertkarte, hat. Ein Grundstück mit dem niedrigsten Wert für landwirtschaftliche Fläche erreicht den Höchstzuschuss. Entsprechend dem vergleichsweise höheren Wert des Grundstückes wird vom maximal erreichbaren Zuschuss (definierte 100 % oder, anders ausgedrückt, 71,43% des für den Außenbereich zu berechnenden Beitrages) ein prozentualer Abschlag vorgenommen.

Beispiel:

Prämissen:			
- maßgeblicher Bodenrichtwert für Wohnen:	50,0 Euro/qm		
- tatsächlicher Bodenrichtwert für betroffenes Grundstück im Außenbereich:	1,3 Euro/qm		
- Förderquote für das betroffene Grundstück:	98,2 Prozent		
Beitrag Außenbereich: (tatsächlich)	36.556		350% (100 %)
Maximalzuschuss:	26.112		250% (71,43 %)
davon 98,2 %	25.638		
als Beitrag zu zahlen:	10.918		

In dem vorstehenden Beispiel ist ein Beitrag in Höhe von 36.556 Euro zu zahlen. Es wird ein Zuschuss in Höhe von 98,2 % gewährt. Dieser Zuschuss beträgt 25.638 Euro. Vom Beitragszahler bleiben 10.918 Euro zu zahlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen hängen, bezogen auf das Haushaltsjahr, davon ab, ob und wieviel Beitragsmaßnahmen zum Tragen kommen. Wird eine Straßenausbaumaßnahme des Außenbereiches abgerechnet, ist festzustellen, dass von maximal 100 % Beitrag lediglich ca. 30 % als Beitrag realisiert werden können. Rd. 70 % wären als Zuschuss auszuführen, bzw. mit dem Beitrag zu verrechnen. Als finanzielle Belastung kommt hinzu der verwaltungsmäßige Aufwand, der für die Zuschussberechnung, die Bescheiderteilung und für die inneren Verrechnungsbuchungen anfallen wird. Dieser lässt sich an dieser Stelle pauschal nicht beziffern.