

**Bildung der „Vervielfältiger“ i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 4  
zur Ermittlung der gewichteten Grundstücksfläche**

Nr.	Grundstücksbezeichnung	Vervielfältiger	Erläuterungen
1.	<b>Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes</b>		
a)	Grundstücksfläche, auf die die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzung bezogen ist	1,0	Für Grundstücke, die baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt werden können, werden als der „Normalfall“ betrachtet. Die Teile des Grundstücks, auf die sich die beschriebenen Nutzungen beziehen, werden daher mit 1,0 vervielfältigt. Das bedeutet, dass die betroffene Grundstücksfläche mit der tatsächlich so genutzten Fläche gewichtet wird.
b)	Teile der Grundstücksfläche, auf die die bauliche, industrielle oder vergleichbare Nutzung nicht bezogen ist oder Grundstücke, die baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nicht nutzbar sind	0,05	Für die hier beschriebenen Grundstücksflächen, die Teil eines Grundstückes nach Nr. 1 a) sein können, muss eine abgestufte Gewichtung vorgenommen werden, weil eine bauplanungsrechtliche Nutzungsmöglichkeit nicht gegeben ist. Auch in den noch nachfolgenden Bewertungen wird für derartige Grundstücke (Grundstücksteile) davon ausgegangen, dass zwar eine Anrechnung erfolgen muss, aber nur mit einer durchgängigen Bewertung von 0,05, also der Annahme, dass die in Rede stehenden Flächen nur mit 1/20 gegenüber der „Normalfläche“ gewichtet werden. Da dies durchgängig geschieht, ist zugleich sichergestellt, dass im Sinne der Beitragsgerechtigkeit ein gleichartiger Vorteil vorliegt, der auch gleichartig beurteilt und berücksichtigt wird.
2.	<b>Grundstücke im unbeplanten Innenbereich oder im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung</b>		
a)	Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt wird oder genutzt werden kann, unter Beachtung der Tiefenbegrenzungsregelung	1,0	Die zu Nr. 1 a) getroffenen Aussagen gelten hier gleichermaßen, so dass eine andere Vervielfältigung zu einer nicht vorteilsgerechten Verschiebung führen würde.
b)	Grundstücksfläche, die über die Tiefenbegrenzung hinausgeht und die nicht baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt wird oder genutzt werden kann	0,05	Die zu Nr. 1 b) getroffenen Aussagen gelten auch hier. Eine andere Gewichtung der betroffenen Flächen hätte auch hier zur Folge, dass eine nicht vorteilsgerechte Berücksichtigung stattfinden würde.

3.	Grundstücke im Außenbereich	Vervielfältiger	Erläuterungen
a)	Bei bebauten Grundstücken - die mit Gebäuden überbaute Fläche des Grundstücks - der übrige Teil der Grundstücksfläche	3,7 0,05	Nach dem Satzungsentwurf bezieht sich der Vervielfältiger auf die Grundstücksflächen, die überbaut sind. Um insofern die Vorteilslage zu den „Normalgrundstücken“ herzustellen, ist zunächst ermittelt werden, welche durchschnittliche Überbauung überhaupt in Altenholz zu verzeichnen ist. Das Mittel der Überbauung liegt bei 27 % der bebauten Grundstücke. Um eine Gleichstellung zu erreichen, muss die überbaute Fläche mit aufgerundet 3,7 vervielfältigt werden. Nur mit diesem Vervielfältiger werden diese Grundstücksflächen den „Normalgrundstücken“ im Sinne der Vorteilsgerechtigkeit gleichgestellt. Hinsichtlich der verbleibenden Flächen und dem Vervielfältiger 0,05 wird auf die getroffenen Aussagen zu den Nr. 1 b) und 2 b) verwiesen.
b)	Bei unbebauten Grundstücken: - der gewerblich oder industriell genutzte Teil - der übrige Teil der Grundstücksfläche	1,0 0,05	Unbebaute Grundstücke, die im Außenbereich gewerblich oder industriell genutzt werden können, erfahren durch die Vervielfältiger 1,0 eine Gleichstellung mit den „Normalgrundstücken“. Dies ist im Hinblick auf die Nutzungsarten sachgerecht.  Hinsichtlich des Vervielfältigers 0,05 gelten die schon getroffenen Aussagen hier gleichermaßen.
c)	Alle anderen unbebauten Grundstücke, insbesondere land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	0,05	Auch für die hier angesprochene Grundstücksgruppe gelten die schon getroffenen Aussagen zum Vervielfältiger 0,05, insbesondere im Hinblick auf die –gleiche Vorteilslage.
4.	<b>Bebaute und unbebaute Grundstücke mit besonderen Funktionen entweder nach der zulässigen oder aufgrund der tatsächlichen Nutzung</b>		
a)	Friedhöfe	0,3	
b)	Sportplätze	0,2	Die eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit und die regelmäßige Großflächigkeit von Sportplätzen muss dazu führen, dass im Vergleich zu den „Normalgrundstücken“ eine Abstufung erfolgt, die der Vorteilslage gerecht wird. Die Gewichtung der Grundstücksfläche mit 0,2, also mit 1/5 der „Normalgrundstücke“ erscheint sachgerecht, und zwar abgeleitet aus Rechtsprechung zu dieser Frage.
c)	Kleingärten	0,2	Vergleiche die Ausführungen zu Nr. 4 a).
d)	Gartenbaubetriebe und Baumschulen ohne Gewächshausflächen	0,2	Vergleiche die Ausführungen zu Nr. 4 a).
e)	Gartenbaubetriebe mit Gewächshausflächen	0,5	Sinngemäß gelten auch hier die Ausführungen zu Nr. 4 a). Gleichwohl ist zu gewichten, dass auf derartigen Grundstücken auch eine bauliche Nutzung erfolgt, die zwangsläufig zu einer höheren Gewichtung führen muss. Vorliegend wird diese Gewichtung im Sinne der Vorteilslage mit 0,5 ausgedrückt.
f)	Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege	0,02	Bei dieser Grundstücksgruppe handelt es sich um Grundstücke, die eine absolut untergeordnete Nutzung erfahren und demgemäß zu gewichten sind. 1/50 des Vervielfältigers bei „Normalgrundstücken“ wird deshalb als sach- und vorteilsgerecht erachtet.
g)	Abfallbeseitigungseinrichtungen	1,0	Diese Einrichtung musste erfasst werden, um eine nachrichtliche Übernahme einer solchen Anlage in einen Bebauungsplan abzudecken. Wegen der Bildung des Vervielfältigers wird im Verhältnis zu den übrigen Vervielfältigern davon ausgegangen, dass eine vorteilsgerechte Gewichtung wegen der gewerblichen Nutzung erfolgt ist.