



Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Zehdenick (Straßenbaubeitragsatzung)

Auf Grund der § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 12], S.202, 207) und der §§ 1, 2, 8 und 10 a) des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 08], S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 13], S.218) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick in ihrer Sitzung am 09.07.2009 folgende Satzung neu beschlossen:

§ I - Erhebung des Beitrages

- (1) Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung von Anlagen im Bereich der in der Baulast der Stadt Zehdenick stehenden öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, auch wenn diese nicht zum Anbau bestimmt sind, und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten und Nutzern (gemäß § 8) erwachsenen wirtschaftlichen Vorteile erhebt die Stadt Zehdenick Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.
- (2) Inhalt und Umfang der beitragsfähigen Maßnahme werden durch das Bauprogramm bestimmt. Das Bauprogramm wird durch die Stadt Zehdenick formlos festgelegt; es kann bis zu seiner vollständigen Erfüllung jederzeit abgeändert werden.

§ 2 - Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehört insbesondere der Aufwand für
 1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung der öffentlichen Anlage benötigten Flächen;
 2. den Wert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme;
 3. die Freilegung der benötigten Flächen;
 4. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung von
 - a) Fahrbahnen,
 - b) Gehwegen, Radwegen und kombinierten Geh- und Radwegen,
 - c) Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung,
 - d) Beleuchtungseinrichtungen,
 - e) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - f) Rinnen und Bordsteinen
 - g) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen
 - h) Parkflächen, Parktaschen und Standspuren
 - i) unselbständige Grünanlagen
 5. notwendige Veränderungen am Straßenniveau (Erhöhungen, Vertiefungen) einschließlich Anschluss an andere Straßen;
 6. Inanspruchnahme Dritter für Planung und Bauleitung die ausschließlich der Maßnahme anzurechnen sind.
- (2) Die tatsächlich entstandenen Kosten sind nur beitragsfähig, sofern sie zur Erfüllung des von der Gemeinde festzulegenden Bauprogramms für die Durchführung der Maßnahme erforderlich sind.

§ 3 - Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten zur Erfüllung des von der Stadt Zehdenick festgelegten Bauprogramms ermittelt. Er wird nach Abzug des Gemeindeanteils nach Maßgabe dieser Satzung auf die Grundstücke verteilt, die durch die ausgebauten Anlage erschlossen werden (Abrechnungsgebiet) und aus der Maßnahme einen besonderen Vorteil erlangen.
- (2) Die Stadt Zehdenick kann abweichend von Abs. 1 den Aufwand für bestimmte Teileinrichtungen der öffentlichen Anlage (Kostenspaltung), für selbständig nutzbare Abschnitte einer öffentlichen Anlage (Abschnittsbildung) oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, gemeinsam ermitteln (Ausbaueinheit).
- (3) Soweit ein Abschnitt gebildet wird oder mehrere Anlagen zu einer Ausbaueinheit zusammengefasst werden, bilden abweichend von Absatz 1 Satz 2 die durch den jeweiligen Abschnitt oder die durch die zu einer Ausbaueinheit zusammengefassten Anlagen bevorteilten Grundstücke das Abrechnungsgebiet.
- (4) Die Kosten für die jeweilige Teileinrichtung schließen den Aufwand ein für
 - a) Böschungen, Schutz- und Stützmauern (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. e)
 - b) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. g)
 - c) Ersatzleistungen wegen Veränderungen des Straßenniveaus (§ 2 Abs. 1 Nr. 5).

§ 4 – Anteil der Gemeinde und der Beitragspflichtigen am Aufwand (Vorteilsbemessung)

- (1) Die Stadt Zehdenick trägt den Anteil des Aufwandes, der
 - a) auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Anlage durch die Allgemeinheit entfällt,
 - b) bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt,
 - c) als Ermäßigung bei Grundstücken nicht erhoben werden kann, die an mehrere Anlagen angrenzen.
 Den übrigen Teil tragen die Eigentümer, Erbbauberechtigten und Nutzer.
- (2) Der Anteil der Stadt am Aufwand der öffentlichen Anlage wird wie folgt festgelegt:

Art der öffentlichen Einrichtung und Anlage	Anteil vom Hundert	
	der Stadt Zehdenick	der Beitragspflichtigen
1. Anliegerstraße		
a. Fahrbahn	45 v.H.	55 v.H.
b. Radweg	45 v.H.	55 v.H.
c. unselbständige Parkflächen	40 v.H.	60 v.H.
d. Gehweg	40 v.H.	60 v.H.
e. kombinierter Geh- und Radweg	45 v.H.	55 v.H.
f. Beleuchtungseinrichtung	45 v.H.	55 v.H.
g. unselbständige Grünanlagen	45 v.H.	55 v.H.
h. Entwässerungseinrichtung	45 v.H.	55 v.H.
2. Haupterschließungsstraße		
a. Fahrbahn	70 v.H.	30 v.H.
b. Radweg	70 v.H.	30 v.H.
c. unselbständige Parkflächen	50 v.H.	50 v.H.

d. Gehweg	50 v.H.	50 v.H.
e. kombinierter Geh- und Radweg	60 v.H.	40 v.H.
f. Beleuchtungseinrichtung	70 v.H.	30 v.H.
g. unselbständige Grünanlagen	70 v.H.	30 v.H.
h. Entwässerungseinrichtung	70 v.H.	30 v.H.
3. Hauptverkehrsstraßen		
a. Fahrbahn	80 v.H.	20 v.H.
b. Radweg	80 v.H.	20 v.H.
c. unselbständige Parkflächen	60 v.H.	40 v.H.
d. Gehweg	60 v.H.	40 v.H.
e. kombinierter Geh- und Radweg	70 v.H.	30 v.H.
f. Beleuchtungseinrichtung	80 v.H.	20 v.H.
g. unselbständige Grünanlagen	80 v.H.	20 v.H.
h. Entwässerungseinrichtung	80 v.H.	20 v.H.
4. Sonstige nicht zum Anbau bestimmte Außenbereichsstraßen		
a. Fahrbahn	95 v.H.	5 v.H.
b. Radweg	95 v.H.	5 v.H.
c. unselbständige Parkflächen	95 v.H.	5 v.H.
d. Gehweg	95 v.H.	5 v.H.
e. kombinierter Geh- und Radweg	95 v.H.	5 v.H.
f. Beleuchtungseinrichtung	95 v.H.	5 v.H.
g. unselbständige Grünanlagen	95 v.H.	5 v.H.
h. Entwässerungseinrichtung	95 v.H.	5 v.H.

- (3) Bei dem Ausbau einer Teileinrichtung (z.B. Gehweg, Straßenbeleuchtung usw.) nur an einer Seite von Straßen, Wegen oder Plätzen wird der dadurch bedingte Vorteil für die Grundstücke beider Seiten gleich hoch bemessen.
- (4) Im Sinne des Absatzes 2 gelten:
1. als **Anliegerstraßen** Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen,
 2. als **Haupterschließungsstraßen** Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dienen, soweit sie nicht Hauptverkehrsstraßen nach Ziffer 3 sind,
 3. als **Hauptverkehrsstraßen** Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, mit Ausnahme der Strecken, die außerhalb von Baugebieten und von den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen,
 4. als **sonstige nicht zum Anbau bestimmte Außenbereichsstraßen** die Straßen, die außerhalb von Baugebieten und im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, nicht zum Anbau bestimmt sind und die neben der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr und der verkehrlichen Verbindung zweier bzw. mehrerer Gemeinden oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile dienen.

§ 5 - Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 bis 4 ermittelte Aufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach deren Flächen verteilt. Die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke wird nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche/n i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes
 1. die Fläche/n entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 2. Teilflächen eines Grundstückes, die sich außerhalb des Bebauungsplanes befinden, werden entsprechend Abs. 3 Nummer 2 in die Abrechnung einbezogen.

Als Festsetzung eines Bebauungsplanes im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend:

 1. die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB oder einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB,
 2. die Festsetzungen eines noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes oder eines noch in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soweit der Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreicht ist.
- (3) Als Grundstücksfläche/n i.S. des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken, die außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen,
 1. für Grundstücke, die mit ihrer gesamten Fläche im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, die gesamte Fläche,
 2. für Grundstücke, die teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) oder vollständig im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen und baulich oder gewerblich genutzt werden können,
 - a) soweit sie an die Anlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Anlage und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie.
 - b) soweit sie nicht angrenzen, aber über eine tatsächlich und rechtlich gesicherte Zugangsmöglichkeit zur Anlage verfügen oder lediglich durch eine zum Grundstück gehörende Zuwegung mit der Anlage verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Anlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallelen. Bei der Bestimmung der Grundstückstiefe bleiben die Grundstücksteile, welche nur die wegemäßige Verbindung des Grundstücks zur Anlage herstellen, unberücksichtigt.

Überschreitet die zulässige oder tatsächliche bauliche, gewerbliche oder industrielle Nutzung die Abstände nach Absatz 3 Nummer 2, so fällt die Linie zusammen mit der rückwärtigen Grenze der zulässigen oder tatsächlichen baulichen, gewerblichen oder industriellen Nutzung.
 3. für Grundstücke, die weder baulich, gewerblich oder industriell sondern nur in anderer Weise genutzt werden können (z.B. land-, forst-, wasserwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, Grünland usw.) die gesamte Fläche.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Abs. 2 und 3 ermittelte Grundstücksfläche vervielfacht mit:
 - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
 - e) zuzüglich 0,25 für jedes weitere Vollgeschoss,
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Grundstücke mit Kirchen, Sportanlagen, Friedhöfe, Campingplätze, Freibäder oder Dauerkleingärten o.ä.),

- g) 0,005 bei Grundstücken, die als Ackerland, Grünland, Gartenland, forst- oder landwirtschaftlich oder in ähnlicher Weise genutzt werden.
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bestimmt sich die Anzahl der Vollgeschosse
- aus der vom Bebauungsplan festgesetzten höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
 - wenn keine Vollgeschossanzahl festgesetzt ist, nach den vom Bebauungsplan festgesetzten Baumassenzahlen, wobei die Baumassenzahl durch 3,5 geteilt die Zahl der Vollgeschosse ergibt; Bruchzahlen werden abgerundet,
 - wenn weder Vollgeschoss- noch Baumassenzahlen festgesetzt sind, aus der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Höhe geteilt durch 3,0; Bruchzahlen werden abgerundet.
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (6) Für die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse (in dieser Reihenfolge):
- bei bebauten und unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist bei bebauten Grundstücken tatsächlich eine höhere Zahl an Vollgeschossen vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen,
 - bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt,
 - bei Grundstücken, die mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut sind oder bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 Buchstabe a) bis e) festgesetzten Faktoren erhöht um 0,5
- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe;
 - bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 - bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltung-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt.
- (8) Für die Bestimmung des Vollgeschossbegriffes gilt § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226).
- (9) Vorteilsregelung in Sonderfällen (mehrfach erschlossene Grundstücke):
Grundstücke, die an
- zwei beitragsfähigen Anlagen im Sinne von § 1 der Satzung grenzen, sind zu jeder Anlage mit dem **Faktor 0,6** der Grundstücksfläche
 - drei oder mehr beitragsfähigen Anlagen im Sinne von § 1 der Satzung grenzen, sind zu jeder Anlage mit dem **Faktor 0,4** der Grundstücksfläche
- bei der Abrechnung zu veranlagen.
Die sich daraus ergebende Differenz trägt die Stadt Zehdenick.

§ 6 – Abschnittsbildung und Kostenspaltung

- (1) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer öffentlichen Anlage kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden.
- (2) Der Beitrag kann gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden für die Teilanlagen:
 - a) Grunderwerb
 - b) Fahrbahn
 - c) Parkflächen
 - d) Gehweg
 - e) gemeinsamer/kombinierter Geh- und Radweg
 - f) Beleuchtung
 - g) unselbständige Grünanlagen
 - h) Entwässerungseinrichtungen
- (3) Über die Abschnittsbildung und die Kostenspaltung beschließt die Stadtverordnetenversammlung.

§ 7 - Vorausleistung und Ablösung

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Zehdenick Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten erheben.
- (2) Der Straßenbaubeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

§ 8 - Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.
- (3) Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen und juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechtes oder den Ankauf des Grundstückes gemäß §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthafter Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

§ 9 - Fälligkeit

Der Beitrag wird 1 Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig. Werden Vorausleistungen erhoben, werden diese 1 Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 10 - Kostenersatz für Grundstückszufahrten und –zugänge

- (1) Der Beitragspflichtige (vgl. § 8) ist verpflichtet, der Stadt den Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung einer

- Grundstückszufahrt bzw. eines Grundstückszugangs zu ersetzen. Der Aufwand und die Kosten, sind in tatsächlich entstandener Höhe zu ersetzen.
- (2) Wird eine Überfahrt über einen Geh- oder Radweg aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis für einen solchen Geh- oder Radweg entspricht, kann die Stadt den Ersatz der Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung verlangen; Absatz 1 gilt entsprechend.
 - (3) Der Ersatzanspruch nach den Absätzen 1 und 2 entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt bzw. des –zugangs oder der Überfahrt über den Geh- oder Radweg, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme. Der Anspruch wird innerhalb 1 Monat nach Bekanntgabe des Heranziehungsbescheides fällig.

§ 11 - Stundung

- (1) Stellt der Beitrag oder der Kostenersatz nach § 10 eine unbillige Härte für den Beitragspflichtigen dar, so kann die Stadt die Abgabenschuld auf seinen Antrag hin zu stunden.
- (2) Entscheidungen zum Antrag werden im Rahmen der Abgabenordnung oder sonstiger gesetzlicher Bestimmungen und der verwaltungsinternen Dienstanweisung getroffen.

§ 12 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.07.2009 in Kraft.

Zehdenick, den 13.07.2009

*Arno Dahlenburg
Bürgermeister*