

**Satzung  
der Stadt Oderberg  
über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen  
nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg  
(Straßenbaubeitragsatzung)**

**Vom 9. Januar 2018**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oderberg hat auf Grund der §§ 3 und 28 Absatz 2 Satz 1 Nummer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), die zuletzt durch das Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, Nr. 08, S. 174), das zuletzt durch das Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32) geändert worden ist, am 13. Dezember 2017 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Gegenstand der Satzung**

Die Stadt Oderberg erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Einrichtungen und Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze von den Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten bzw. Nutzungsberechtigten, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen und Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden, Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**

**Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

(1) Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Aufwendungen für

1. den Erwerb (einschließlich der Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung benötigten Grundflächen; dazu gehört auch der Wert der hierfür von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten eigenen Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung zuzüglich der Bereitstellungskosten;
2. die Freilegung der Flächen;
3. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Fahrbahnen, Mischverkehrsflächen, Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen mit Unterbau und Decken sowie zur bestimmungsgemäßen Funktion der Anlage notwendigen Erhöhungen oder Vertiefungen (Niveauausgleich) und die Anschlüsse an andere Anlagen; für Wege und Plätze gilt das sinngemäß;
4. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von
  - a) Randsteinen und Schrammborden,
  - b) Rad- und Gehwegen (auch in kombinierter Form),

- c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
  - d) Beleuchtungseinrichtungen;
  - e) Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze,
  - f) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - g) die dem ruhenden Verkehr dienenden Park- und Abstellflächen (auch Standspuren und Haltebuchten, Busbuchten und Bushaltestellen),
  - h) die unbefestigten Rand- und Grünstreifen sowie die selbständigen und unselbständigen Grünanlagen (Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen, Sträuchern, Rasen- und anderen Grünflächen),
5. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Lärmschutzanlagen, die Bestandteil von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind;
  6. die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung sowie die Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.

(2) Die Stadt kann durch Satzung bestimmen, dass auch nicht in Absatz 1 genannte Aufwendungen der Maßnahme zum beitragsfähigen Aufwand gehören. In der Satzung ist der beitragsfähige Aufwand konkret zu bezeichnen und der vom Beitragspflichtigen zu tragende Anteil festzusetzen. Die Satzung ist vor Beginn der Maßnahme öffentlich bekanntzumachen.

(3) Beiträge werden nicht erhoben für

1. die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der in § 1 genannten Anlagen,
2. Hoch- und Tiefstraßen sowie für Straßen, die für den Schnellverkehr von Kraftfahrzeugen bestimmt sind (Schnellverkehrsstraßen),
3. Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,
4. Kreisverkehrsanlagen,
5. Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen nicht breiter sind als die anschließenden freien Strecken.

**§ 3**

**Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

(2) Der Aufwand für

- a) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

- b) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
- c) Ersatzleistungen wegen Veränderung des Straßenniveaus,
- d) Verkehrsleit-, Sicherungs- und Signalanlagen, wird den Kosten der Anlagenteile zugerechnet, denen sie dienen.

#### § 4

##### **Kostenspaltung und Abschnittsbildung**

(1) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne Anlage. Sie kann den Aufwand auch hiervon abweichend für bestimmte Teile einer Anlage (Kostenspaltung) oder für selbständig nutzbare Abschnitte einer Anlage (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln oder bei seiner Ermittlung mehrere Anlagen zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen. Die Entscheidung über die Kostenspaltung oder die Bildung von Abschnitten oder Abrechnungsgebieten trifft die Stadtverordnetenversammlung.

(2) Der Straßenbaubeitrag kann bei der Kostenspaltung nach Absatz 1 für

1. die Fahrbahnen, die Mischverkehrsflächen, die Wege- und Platzflächen ohne Rad- und Gehwege sowie Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
  2. die Radwege (auch einseitig),
  3. die Gehwege (auch einseitig),
  4. die Rad- und Gehwege in kombinierter Form (auch einseitig),
  5. die Einrichtungen für die Oberflächenentwässerung,
  6. die Beleuchtungseinrichtungen,
  7. die Parkflächen (auch einseitig),
  8. die selbständigen Grünanlagen und Straßenbegleitgrün,
  9. die Lärmschutzanlagen (auch einseitig)
- selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

#### § 5

##### **Anteil der Stadt und der Beitragspflichtigen am Aufwand**

(1) Die Stadt Oderberg trägt zur Abgeltung des öffentlichen Interesses den Teil des Aufwandes, der

- a) auf die Inanspruchnahme der Anlagen durch die Allgemeinheit und
- b) bei der Verteilung des Aufwandes auf ihre eigenen Grundstücke

entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.

(2) Der Anteil der Beitragspflichtigen am Aufwand beträgt

1. bei Straßen, Wegen, Plätzen und Mischverkehrsflächen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen (Anliegerstraßen)
  - a) für Fahrbahnen (einschließlich Trenn-, Seiten-, Rand-, Grün- und Sicherheitsstreifen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern) 70 v. H.
  - b) für Gehwege (einschließlich Randsteine und Schrammborde sowie Grünflächen als Bestandteil des Gehweges) 70 v. H.

- c) für Grünflächen als selbständige Teileinrichtung der öffentlichen Anlage, »Grünstreifen« und unselbständige Grünanlagen (Straßenbegleitgrün) 70 v. H.
  - d) für Radwege (einschließlich Sicherheitsstreifen) 70 v. H.
  - e) für Rad- und Gehwege in kombinierter Form (einschließlich Randsteine und Schrammborde sowie Grünflächen als Bestandteil des komb. Rad- und Gehweges) 70 v. H.
  - f) für Parkflächen 70 v. H.
  - g) für Mischverkehrsflächen 70 v. H.
  - h) für Beleuchtungseinrichtungen 70 v. H.
  - i) für Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 70 v. H.
  - j) für Bushaltestellen 70 v. H.
2. bei Straßen, Wegen, Plätzen und Mischverkehrsflächen mit starkem innerörtlichen Verkehr (Haupterschließungsstraßen)
    - a) für Fahrbahnen (einschließlich Trenn-, Seiten-, Rand-, Grün- und Sicherheitsstreifen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern) 40 v. H.
    - b) für Gehwege (einschließlich Randsteine und Schrammborde sowie Grünflächen als Bestandteil des Gehweges) 60 v. H.
    - c) für Grünflächen als selbständige Teileinrichtung der öffentlichen Anlage, »Grünstreifen« und unselbständige Grünanlagen (Straßenbegleitgrün) 60 v. H.
    - d) für Radwege (einschließlich Sicherheitsstreifen) 50 v. H.
    - e) für Rad- und Gehwege in kombinierter Form (einschließlich Randsteine und Schrammborde sowie Grünflächen als Bestandteil des komb. Rad- und Gehweges) 55 v. H.
    - f) für Parkflächen 60 v. H.
    - g) für Mischverkehrsflächen 50 v. H.
    - h) für Beleuchtungseinrichtungen 55 v. H.
    - i) für Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 55 v. H.
    - j) für Bushaltestellen 45 v. H.
  3. bei Straßen, Wegen und Plätzen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen (Hauptverkehrsstraßen)
    - a) für Fahrbahnen (einschließlich Trenn-, Seiten-, Rand-, Grün- und Sicherheitsstreifen, Böschungen, Schutz- und Stützmauern) 20 v. H.
    - b) für Gehwege (einschließlich Randsteine und Schrammborde sowie Grünflächen als Bestandteil des Gehweges) 50 v. H.
    - c) für Grünflächen als selbständige Teileinrichtung der öffentlichen Anlage, »Grünstreifen« und unselbständige Grünanlagen (Straßenbegleitgrün) 50 v. H.
    - d) für Radwege (einschließlich Sicherheitsstreifen) 30 v. H.
    - e) für Rad- und Gehwege in kombinierter Form (einschließlich Randsteine und Schrammborde sowie Grünflächen als Bestandteil des Gehweges) 40 v. H.

- f) für Parkflächen 50 v. H.
  - g) für Beleuchtungseinrichtungen 40 v. H.
  - h) für Einrichtungen der Oberflächenentwässerung 40 v. H.
  - i) für Bushaltestellen 25 v. H.
4. bei nicht zum Anbau bestimmten Anlagen, insbesondere, wenn sie überwiegend dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr dienen (Wirtschaftswege im Außenbereich) 70 v. H.
  5. bei Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage und außerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes, die überwiegend dem Verkehr zwischen benachbarten Gemeinden oder Gemeindeteilen dienen oder zu dienen bestimmt sind (Gemeindeverbindungsstraßen) 10 v. H.

(3) Für Fußgängergeschäftsstraßen und sonstige Fußgängerstraßen werden die Anteile der Beitragspflichtigen am Aufwand im Einzelfall durch gesonderte Satzung geregelt.

(4) Für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG werden die Anteile der Beitragspflichtigen am Aufwand im Einzelfall durch gesonderte Satzung geregelt.

(5) Im Sinne der Absätze 2 und 3 gelten als

1. Anliegerstraßen: Straßen, die überwiegend der Erschließung bzw. Inanspruchnahme der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen,
2. Haupteerschließungsstraßen: Straßen, die etwa gleichermaßen der Erschließung bzw. Inanspruchnahme von an ihr angrenzenden 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. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die überwiegend dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen
4. Hauptgeschäftsstraßen: Straßen, in denen die Frontlängen der Grundstücke mit Ladengeschäften oder Gaststätten im Erdgeschoss überwiegen, soweit es sich nicht um Hauptverkehrsstraßen handelt,
5. Mischverkehrsflächen: als Mischfläche gestaltete Straßen, die in ihrer ganzen Breite von Fußgängern benutzt werden dürfen, jedoch zeitlich unbegrenzt mit Kraftfahrzeugen benutzt werden können,
6. Fußgängergeschäftsstraßen: Hauptgeschäftsstraßen, die in ihrer gesamten Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine zeitlich begrenzte Nutzung für den Anliegerverkehr möglich ist,
7. sonstige Fußgängerstraßen: Anliegerstraßen und Wohnwege, die in ihrer gesamten Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine Nutzung für den Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen möglich ist.

(6) Soweit die Stadt Zuwendungen aus öffentlichen Kassen zur Finanzierung einer Maßnahme nach § 1 erhalten hat, sind diese nicht vom beitragsfähigen Aufwand abzusetzen, es sei denn, dass dies im Einzelfall ausdrücklich aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder aufgrund des Bewilligungsbescheides vorgeschrieben ist

oder die Zuwendungen über den von der Stadt zu tragenden nicht beitragsfähigen Aufwand und den Anteil der Stadt am beitragsfähigen Aufwand hinausgehen und der Zuwendungsgeber endgültig auf die Rückzahlung verzichtet.

(7) Die Stadt kann abweichend von Absatz 2 durch Satzung den von den Beitragspflichtigen zu tragenden Anteil am beitragsfähigen Aufwand höher oder niedriger festsetzen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung bei einer Maßnahme sprechen.

## § 6

### Verteilungsregelung

(1) Der nach § 5 auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird auf die Grundstücke, denen die Anlage durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme wirtschaftliche Vorteile bietet, nach den Nutzflächen verteilt, die sich durch Anwendung der nachfolgenden Nutzungsfaktoren auf die Grundstücksflächen ergeben.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch – BauGB) die Fläche, auf die der Bebauungsplan die Nutzungsfestsetzung bezieht; reicht das Grundstück über die Grenze des Bebauungsplanes hinaus, zusätzlich die Fläche bis zu der Tiefe, in der das Grundstück baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar ist;
2. bei Grundstücken, die im Bereich einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB liegen, die Fläche im Satzungsbereich; reicht das Grundstück über die Grenze der Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB hinaus, zusätzlich die Fläche bis zu der Tiefe, in der das Grundstück baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar ist;
3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB besteht
  - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
  - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Anlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Anlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Anlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur öffentlichen Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Ist das Grundstück über die sich nach a) und b) ergebene Grenze hinaus bebaut oder gewerblich genutzt, zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung.

4. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Sport- und

Festplätze, Friedhöfe, Campingplätze, Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes usw.) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks;

5. Teilflächen eines Grundstücks, die außerhalb der sich nach Nummer 1–4 ergebenden Grenzen liegen, sind als im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende oder aufgrund von Planfestsetzungen nur in anderer Weise nutzbare Grundstücke anzusehen und nach Absatz 7 zu behandeln.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Absatz 2 ermittelte Grundstücksfläche vervielfacht mit:

1. bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss 1,00
2. bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen 1,25
3. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen 1,50
4. bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen 1,75
5. bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen 2,00
6. jedes weitere Vollgeschoss wird dadurch berücksichtigt, dass dem Faktor 2,00 pro Vollgeschoss ein Faktor von 0,25 hinzugerechnet wird.

Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschoss.

(4) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken,

1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen
  - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
  - b) die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe), wenn im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist (wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet werden)
  - c) die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wenn im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist (wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet werden)
  - d) die Zahl von einem Vollgeschoss, wenn auf ihnen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen,
  - e) die Zahl von einem Vollgeschoss, wenn im Bebauungsplan gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist,
  - f) die nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässige Anzahl der Vollgeschosse, wenn in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte oder zulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

2. die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, wenn
  - a) sie bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse; ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet (wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet werden),
  - b) sie unbebaut sind, die Zahl der nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse,
  - c) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss; die gleiche Regelung gilt auch für die Grundstücke, auf denen nur öffentliche Versorgungseinrichtungen (z. B. Trafo-Stationen, Gasregler, Pumpstationen u. ä.) errichtet werden dürfen oder Bahnsteiganlagen vorhanden sind; auch Kirchengrundstücke werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt,
  - d) für die die gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, die Zahl von einem Vollgeschoss.
3. die im Außenbereich liegen und bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse; ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet (wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet werden).

(5) Grundstücke oder Teile von Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt sind oder genutzt werden dürfen (z. B. Sport- und Festplätze, Friedhöfe, Kleingartenanlagen i. S. d. Bundeskleingartengesetzes, Campingplätze, usw.), werden mit 0,5 der ermittelten Grundstücksfläche angesetzt.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 3 bestimmten Nutzungsfaktoren um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten,
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung im Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, wenn sie zu mindestens ein Drittel der vorhandenen Geschossflächen tatsächlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger) genutzt werden sowie für Grundstücke, die

zu mindestens ein Drittel der vorhandenen Geschossflächen eine Nutzung ausweisen, welche typischerweise in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder in ähnlicher Weise (z. B. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger) ausgeübt wird sowie für Grundstücke, die zu mindestens ein Drittel der vorhandenen Geschossflächen als Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude oder in ähnlicher Weise (z. B. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger) genutzt werden. Die vorhandene Geschossfläche ist die Grundfläche der anzurechnenden Geschosse.

In unbeplanten Gebieten gilt die Erhöhung auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken in dem gemäß § 4 Absatz 1 bestimmten Ermittlungsraum überwiegend die in Satz 1 Buchstabe c) genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

(7) Bei Außenbereichsgrundstücken gilt die Gesamtfläche des Grundstücks als Grundstücksfläche. Diese Grundstücksfläche wird mit einem Nutzungsfaktor vervielfältigt. Der Nutzungsfaktor beträgt für:

1. Grundstücke ohne Bebauung
  - a) mit Waldbestand, Brach-, Grün-, Acker- oder Gartenland 0,02
  - b) bei gewerblicher Nutzung (z. B. Kiesgruben, Steinbrüche usw.) 1,00
2. Grundstück oder Teile von Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Sportanlagen, Friedhöfe, Dauerkleingärten, Campingplätze usw.) 0,50
3. Grundstücke mit Bebauung für eine Teilfläche, die sich durch Teilung der Grundflächen der Baulichkeiten durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt
  - 3.1 bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 1,00
  - 3.2 bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen 1,25
  - 3.3 bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen 1,50
  - 3.4 jedes weitere Vollgeschoss wird dadurch berücksichtigt, dass dem Faktor 1,50 pro Vollgeschoss ein Faktor von 0,25 hinzugerechnet wird.
 für die Restfläche gilt Nummer 1;
4. bei gewerblich genutzten Grundstücken im Sinne des Absatz 6 Buchstabe c) mit Bebauung für eine Teilfläche, die sich durch Teilung der Grundflächen der Baulichkeiten durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, erhöhen sich die in Nummer 3.1 bis 3.4 genannten Faktoren um 0,5  
für die Restfläche gilt Nummer 1;

## § 7

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für ausschließlich Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Anlage erschlossen werden, wird der sich ergebende Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn ein Beitrag nur für eine Anlage entsteht oder entstanden ist,
- b) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen.

## § 8

### Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die im § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen oder juristischen Personen des privaten und des 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 Grundstücks gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; andernfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

(2) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.

(3) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall der Ziffer 1, Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall der Ziffer 1, Satz 3 auf dem Nutzungsrecht.

## § 9

### Entstehung der Beitragspflicht

(1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahme.

(2) In den Fällen der Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilmaßnahme und dem Kostenspaltungsbeschluss.

(3) Bei der Abrechnung von selbständig nutzbaren Abschnitten entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme und dem Abschnittsbildungsbeschluss.

(4) Bei der Zusammenfassung mehrerer Maßnahmen zu einer Abrechnungseinheit entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung aller Maßnahmen der Abrechnungseinheit und dem Zusammenfassungsbeschluss.

(5) Die in Absatz 1–4 genannten Maßnahmen sind erst dann beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem von der Stadt aufgestellten Bauprogramm fertiggestellt sind und der Gesamtaufwand errechenbar ist.

## § 10

### Beitragsbescheid

Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

## § 11

**Vorausleistung und Ablösung**

(1) Die Stadt ist berechtigt, vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht (§ 9) angemessene Vorausleistungen auf den voraussichtlichen nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Beitrag zu erheben, sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist. Die Höhe der Vorausleistungen soll in einem angemessenen Verhältnis zum Aufwand stehen und darf 80 v. H. des voraussichtlichen Beitrages nicht übersteigen. Die geleisteten Vorausleistungen sind auf den endgültig ermittelten Beitrag anzurechnen. Bis zum Entstehen der sachlichen Beitragspflicht können Vorausleistungen auch wiederholt erhoben werden.

(2) Soweit gezahlte Vorausleistungen den endgültig ermittelten Beitrag übersteigen, sind sie zu erstatten.

(3) Der Beitrag kann insgesamt vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht (§ 9) endgültig abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Beitrages.

## § 12

**Fälligkeit**

(1) Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge werden einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Die Vorausleistungen (§ 11 Absatz 1) werden einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

(2) Die Fälligkeit des Ablösebetrages (§ 11 Absatz 3) richtet sich nach der Vereinbarung in dem sie begründenden öffentlich-rechtlichen Vertrag. Sie soll sich an der in Absatz 1 bestimmten Fälligkeit orientieren.

## § 13

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung<sup>1</sup> in Kraft.

---

Britz, den 9. Januar 2018

Jörg Matthes  
Amtsdirektor

<sup>1</sup> Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26. Januar 2018 im Amtsblatt für das Amt Britz-Chorin-Oderberg.