

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

Auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, Nr. 19, S.286) in der jeweils gültigen Fassung sowie der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, Nr. 08, S.174) in der jeweils gültigen Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung Erkner am 07. Februar 2012 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Allgemeines**

- (1) Zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Straßen, Wege und Plätze insgesamt, in Abschnitten oder Teilen (öffentliche Einrichtungen) - erhebt die Stadt Erkner - sofern Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB nicht erhoben werden können - nach Maßgabe dieser Satzung von den Grundstückseigentümern Beiträge als Gegenleistung dafür, dass den Grundstücksanliegern durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Straßen, Wege und Plätze wirtschaftliche Vorteile geboten werden.
- (2) Die Stadt ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne Ausbaumaßnahme. Sie kann den Aufwand auch hiervon abweichend für bestimmte Teile einer Maßnahme (Aufwandsspaltung) oder für einen selbständig nutzbaren Abschnitt einer Maßnahme (Abschnittsbildung) gesondert ermitteln oder bei seiner Ermittlung mehrere Maßnahmen zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen.

**§ 2**  
**Umfang des beitragsfähigen Aufwands**

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die Kosten für

- (1) den Erwerb (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten) der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen benötigten Grundflächen,
- (2) die Freilegung der Flächen,
- (3) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Straßen-, Wege- und Platzkörper einschließlich Unterbau, Oberfläche sowie zur bestimmungsgemäßen Funktion der Anlagen notwendigen Erhöhungen und Vertiefungen (Niveausausgleich) und die Anschlüsse an andere Anlagen.  
Zum Straßen-, Wege- und Platzkörper gehören insbesondere
  - a) die Fahrbahn (auch als Mischverkehrsfläche),
  - b) Rinnen- und Randsteine,
  - c) die Gehwege,

- d) die Radwege,
  - e) die gemeinsame Geh- und Radwege,
  - f) Beleuchtungseinrichtungen,
  - g) Entwässerungseinrichtungen,
  - h) die Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - i) Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,
  - j) unselbständigen Grünanlagen (Straßenbegleitgrün),
- (4) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung,
- (5) die Aufwendungen, für die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft zu erbringen sind.

Nicht beitragsfähig sind die Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Erschließungsanlagen.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### § 4

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

- (1) Die Stadt trägt zur Abgeltung des öffentlichen Interesses von dem beitragsfähigen Aufwand den Teil, der auf die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtungen und durch die Allgemeinheit oder die Stadt entfällt. Den übrigen Teil des Aufwandes haben die Beitragspflichtigen zu tragen.
- (2) Der Anteil der Stadt und der Beitragspflichtigen am Aufwand wird wie folgt festgesetzt:

<u>Straßenart</u>	<u>Anteil der Stadt</u>	<u>Anteil der Beitrags- pflichtigen</u>
<b>1. <u>Anliegerstraßen</u></b>		
a) Fahrbahn	40 v. H.	60 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	40 v. H.	60 v. H.
c) unselbständige Parkflächen	40 v. H.	60 v. H.
d) Gehweg	40 v. H.	60 v. H.
e) gemeinsame Geh-/Radwege	40 v. H.	60 v. H.
f) unselbständige Grünanlagen	40 v. H.	60 v. H.
g) Beleuchtungseinrichtungen	40 v. H.	60 v. H.
h) Entwässerungseinrichtungen	40 v. H.	60 v. H.
<b>2. <u>Haupterschließungsstraßen</u></b>		
a) Fahrbahn	70 v. H.	30 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	70 v. H.	30 v. H.
c) unselbständige Parkflächen	50 v. H.	50 v. H.
d) Gehweg	50 v. H.	50 v. H.
e) gemeinsame Geh-/Radwege	60 v. H.	40 v. H.
f) unselbständige Grünanlagen	70 v. H.	30 v. H.
g) Beleuchtungseinrichtungen	70 v. H.	30 v. H.
h) Entwässerungseinrichtungen	70 v. H.	30 v. H.

### 3. Hauptverkehrsstraßen

a) Fahrbahn	90 v. H.	10 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	90 v. H.	10 v. H.
c) unselbständige Parkflächen	50 v. H.	50 v. H.
d) Gehweg	50 v. H.	50 v. H.
e) gemeinsame Geh-/Radwege	70 v. H.	30 v. H.
g) unselbständige Grünanlagen	90 v. H.	10 v. H.
h) Beleuchtungseinrichtungen	90 v. H.	10 v. H.
i) Entwässerungseinrichtungen	90 v. H.	10 v. H.

4. <u>selbständige Gehwege</u> einschl. Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	40 v. H.	60 v. H.
--	----------	----------

(3) Im Sinne des Abs. 2 gelten als

- a) Anliegerstraßen: Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücken dienen,
- b) Haupterschließungsstraßen: Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten oder von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dienen, soweit sie nicht Hauptverkehrsstraßen nach Buchstabe c) sind,
- c) 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 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen,
- d) selbständige Gehwege: Gehwege, die der Erschließung dienen und nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage sind, auch wenn die Benutzung für Radfahrer und für den Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen möglich ist.

Die vorstehenden Bestimmungen gelten für öffentliche Plätze entsprechend.

- (4) Zuwendungen Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung der Anteile der Stadt zu verwenden.
- (5) Die Stadt kann im Einzelfall durch eine ergänzende Satzung von den Anteilen nach Ziffer 2 und 3 abweichen, wenn wichtige Gründe für eine andere Vorteilsbemessung sprechen.

## § 5

### Vorteilsbemessung in Sonderfällen

Bei dem Ausbau eines Gehweges nur an einer Seite von Straßen, Wegen oder Plätzen wird der dadurch bedingte Vorteil für die Grundstücke beider Seiten stets gleich hoch bemessen.

## § 6

### Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der umlagefähige Aufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Anlage oder eines bestimmten Abschnittes von ihr besteht (beitragspflichtige Grundstücke). Die Verteilung des

Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor nach §§ 7 oder 8 ergeben.

- (2) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist - unabhängig von der Eintragung im Kataster und Grundbuch und ohne Rücksicht auf die Grundstücksbezeichnung - jeder zusammenhängende Grundbesitz, der eine wirtschaftliche Einheit bildet. Soweit Flächen beitragsfähiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7. Für die übrigen Flächen – einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungspiangrenze, außerhalb des Bebauungsplanszusammenhanges oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen – richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 8.
- (3) Als baulich oder gewerblich nutzbare Fläche gilt bei beitragspflichtigen Grundstücken
1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles oder im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die gesamte Fläche des Grundstücks,
  2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes,
  3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsgebiet,
  4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
    - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer im Abstand von 50 m dazu laufenden Parallele. Bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen und lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele,
    - b) wenn sie mit ihren Flächen teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft.
- (4) Bei beitragspflichtigen Grundstücken, die
1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden,
- oder
2. ganz bzw. teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung), ist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche

des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird.

## § 7

### Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke

- (1) Der Nutzungsfaktor bei beitragspflichtigen Grundstücken wird für baulich oder gewerblich nutzbare Flächen durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.  
Als Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung gelten alle Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung Vollgeschosse sind.  
Kirchengebäude werden stets als eingeschossiges Gebäude behandelt.  
Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerkes in ihm kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung, so werden im Mittel je angefangene 3,00 m über die Geländefläche hinausragende Traufhöhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 6 Abs. 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken
  1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2),
    - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
    - b) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
    - c) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
    - d) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Buchstabe a) bis c) überschritten wird.
  2. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (§ 6 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4),
    - a) wenn sie bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der in der näheren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse,
    - b) wenn sie unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
    - c) wenn auf ihnen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
    - d) wenn für sie eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig bzw. vorhanden ist, die Zahl von einem Vollgeschoss.

- (4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor erhöht
- a) mit 1,0 – wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird,
- b) mit 1,2 - wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

### § 8

#### Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

- (1) Für die Flächen nach § 6 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die

1.	aufgrund von Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden	<b>0,5</b>
2.	im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in andere Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn	
2.1	sie ohne Bebauung sind, bei - Waldbestand - Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland	<b>0,0167</b> <b>0,0333</b>
2.2	sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten)	<b>0,5</b>
2.3	auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z. B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt  mit Zuschlägen von 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt 2.1	<b>1,0</b>
2.4	sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeit geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt  mit Zuschlägen von 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt 2.1	<b>1,3</b>
2.5	sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen - mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen	<b>1,3</b>

	<p>mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,</p> <p>- mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung</p> <p>mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt 2.1</p>	<b>1,0</b>
--	---	------------

(2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 7 Abs. 2.

### **§ 9 Eckgrundstücksermäßigung**

Bei Eckgrundstücken wird der sich nach §§ 2 bis 8 ergebende Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben.

Gewerblich genutzte Grundstücke sind von dieser Vergünstigung ausgeschlossen.

### **§ 10 Aufwandsspaltung**

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Straßenbaubeitrag selbständig erhoben werden für

- a) den Grunderwerb für die öffentlichen Einrichtungen,
- b) die Freilegung der öffentlichen Einrichtungen,
- c) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Straßen und Wege ohne Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- d) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Gehwege,
- e) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Radwege,
- f) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Einrichtungen,
- g) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Beleuchtung der öffentlichen Einrichtungen,
- h) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Parkflächen,
- i) die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der Grünanlagen.

### **§ 11 Entstehung der Beitragspflicht**

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der Beendigung der beitragsfähigen Maßnahmen.
- (2) In den Fällen einer Aufwandsspaltung entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Teilmaßnahme und dem Anspruch der Aufwandsspaltung.
- (3) Bei der Abrechnung von selbständig nutzbaren Abschnitten entsteht die Beitragspflicht mit der Beendigung der Abschnittsmaßnahme und dem Abschnittsbildungsbeschluss.
- (4) Die in Abs. 1 bis 3 genannten Maßnahmen sind erst dann beendet, wenn die technischen Arbeiten entsprechend dem von der Stadt aufgestelltem Bauprogramm fertig gestellt sind und der Aufwand berechenbar ist.

## **§ 12 Vorausleistungen**

Die Stadt kann Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitrags-schuld erheben, sobald mit dem Bau der Anlage begonnen worden ist.

## **§ 13 Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigen-tümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Mehrere Beitrags-pflichtige haften als Gesamtschuldner.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht.
- (3) Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Ei-gentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. Sep-tember 1994 (BGBl.S. 2457) genannten natürlichen oder juristischen Personen des pri-vaten und des öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Beitrages das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks gemäß §§ 15 und 16 des Sa-chenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nut-zers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; andernfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (4) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

## **§ 14 Beitragsbescheid**

Der Beitrag, der auf den einzelnen Beitragspflichtigen entfällt, wird durch schriftlichen Be-scheid festgesetzt.

## **§ 15 Fälligkeit**

- (1) Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge und die Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.
- (2) Die Stadt kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall zulassen, dass der Stra-ßenbaubeitrag in Raten gezahlt wird.  
Anträge auf Ratenzahlung des Beitrages sind schriftlich, innerhalb der Fälligkeitsfrist, bei der Stadt zu stellen. Die Anträge werden nach den Bestimmungen der Abgabenordnung entschieden.



**§ 16**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Erkner, 13.02.2012



Kirsch  
Bürgermeister

