

**Satzung der Gemeinde Zeuthen
über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Lindenallee und Fontaneallee
(Straßenbaubeitragsatzung Lindenallee/Fontaneallee)**

Aufgrund des § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, in der jeweils geltenden Fassung und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 (GVBl. I S. 174) in der jeweils geltenden Fassung sowie der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Verteilung der Aufgaben und Kosten für die Unterhaltung der Fontaneallee in der derzeit geltenden Fassung hat die Gemeindevertretung von Zeuthen in ihrer Sitzung am 21.11.2007 folgende Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Lindenallee und Fontaneallee (Straßenbaubeitragsatzung Lindenallee/Fontaneallee) beschlossen:

**§ 1
Allgemeines
(Anlagenbegriff)**

- (1) Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von öffentlichen Verkehrsanlagen (folgend Anlagen) im Bereich der Lindenallee und Fontaneallee und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten und Nutzungsberechtigten der erschlossenen Grundstücke erwachsenen wirtschaftlichen Vorteile, erhebt die Gemeinde Zeuthen Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Ortsgrenze zur Gemeinde Wildau (Flur 2 der Gemarkung Wildau, Flurstück 329 und Flur 17 der Gemarkung Miersdorf, Flurstück 42/1) im Süden und durch die Einmündung an der Eisenbahn (Flur 16 der Gemarkung Miersdorf, Flurstück 79 und Flurstück 141) im Norden. (siehe Anlage Lageplan zur Satzung)
- (2) Erschlossen im Sinne dieser Satzung ist ein Grundstück, daß eine Zuwegungsmöglichkeit zur öffentlichen Straße besitzt.

**§ 2
Umfang und Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für
 1. den Erwerb (einschließlich der Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der für die Anschaffung, Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Anlage benötigten Grundflächen. Dazu gehört auch der Wert der hierfür von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten eigenen Grundstücken. Maßgebend ist der Wert zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
 2. die Anschaffung, Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von
 - a) Gehwegen, Gehweg mit Radnutzung,
 - b) Beleuchtungseinrichtungen,
 - c) Entwässerungseinrichtungen für die Oberflächenentwässerung der Anlagen,
 - d) unselbständige Grünanlagen,
 3. die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung sowie die Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.
- (2) Die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind nur insoweit beitragsfähig, als sie breiter sind als die anschließenden freien Strecken.
- (3) Nicht beitragsfähig sind Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze.

**§ 3
Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.
- (2) Die Gemeinde ermittelt den beitragsfähigen Aufwand jeweils für die einzelne Ausbaumaßnahme. Sie kann den Aufwand auch hiervon abweichend für bestimmte Teile einer Maßnahme (Kostenspaltung, § 7) oder für einen selbständig nutzbaren Abschnitt einer Maßnahme (Abschnittsbildung, § 8) gesondert ermitteln oder bei seiner Ermittlung mehrere Maßnahmen zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Die Entscheidung über die Kostenspaltung oder die Bildung von Abschnitten bzw. Abrechnungseinheiten trifft die Gemeindevertretung mit der Bestätigung des Bauprogrammes.

**§ 4
Anteil der Gemeinde und der Beitragspflichtigen am Aufwand**

- (1) Die Gemeinde trägt den Teil des Aufwandes, welcher
 1. auf die Inanspruchnahme der Erschließungsanlage durch die Allgemeinheit entfällt,
 2. bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.
- (2) Überschreiten Erschließungsanlagen die nach Abs. 3 anrechenbaren Breiten, so trägt die Gemeinde den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand allein. Bei den Bundes-, Landes- und Kreisstraßen beziehen sich die anrechenbaren Breiten der Fahrbahnen auf die Breite, die über die beitragsfreie Fahrbahnbreite nach § 2 Abs. 2 hinausgeht.
- (3) der Anteil der Gemeinde am Aufwand nach Abs. 1 Satz 2 und die anrechenbaren Breiten der Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

bei Hauptverkehrsstraßen	anrechenbare Breiten		Anteil der Gemeinde
	in Gewerbe- und Industriegebieten	innerhalb der Orts- lage	
a) Gehweg mit Radfahren erlaubt	je 2,50 m	je 2,50 m	50 v. H.
b) Beleuchtung und Oberflächenent- wässerung			80 v. H.
c) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	50 v. H.

Wenn bei einer Straße ein oder beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die anrechenbare Breite des oder der fehlenden Parkstreifen, höchstens jedoch um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

- (4) Die in Absatz 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Im Sinne der Absätze 3 und 5 gelten 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 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen,
- (6) Die vorstehenden Bestimmungen (Absätze 3 - 5) gelten für öffentliche Plätze und einseitig anbaubare Straßen und Wege entsprechend. Dabei sind die anrechenbaren Breiten für Radwege, Parkstreifen, Grünanlagen und Gehwege nach Absatz 3 nur entlang der bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke anzusetzen. Die anrechenbare Breite der Fahrbahn nach Abs. 3 ist bei einseitig anbaubaren Straßen und Wegen mit 2/3 zu berücksichtigen.
- (7) Grenzt eine Straße ganz oder in einzelnen Abschnitten mit einer Seite an ein Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet und mit der anderen Seite an ein sonstiges Baugebiet oder an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ergeben sich dabei nach Abs. 3 unterschiedliche anrechenbare Breiten, so gilt für die gesamte Straße die größte Breite.
- (8) Für Erschließungsanlagen, die in den Absätzen 3 und 5 nicht erfaßt sind oder bei denen die festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, bestimmt die Gemeindevertretung durch Satzung im Einzelfall die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes, Beitragsmaßstab

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.
- (3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes jeder demselben Eigentümer gehörende Teil der Grundfläche, der selbständig bebaut oder gewerblich genutzt werden kann und selbständig an die öffentliche Anlage angeschlossen werden kann. Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 und 3) mit einem Faktor vervielfacht:
 - a) bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß 1,00
 - b) bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen 1,25
 - c) bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen 1,50
 - d) bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen 1,75
 - e) bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können 0,03
 - f) Wohnanlage entsprechend a) bis e) multipliziert mit der Anzahl der Wohngebäude.
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b) Sind nur die Baumassenzahlen festgesetzt, gilt die Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
 - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder 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.
- (5) Für 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 nach der Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung in der jeweiligen geltenden Fassung.
- (6) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
 - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse,

- b) bei Grundstücken und Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch 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, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschosflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschosfläche.

§ 6 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des erschlossenen Grundstücks ist. Mehrere Eigentümer eines Grundstückes haften als Gesamtschuldner.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so 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 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen oder juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht des Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbaurechts 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.
- (4) Beitragspflichtige, die Einwohner der Gemeinde Wildau sind, werden gemäß der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Verteilung der Aufgaben und Kosten für die Unterhaltung der Fontaneallee zwischen der Gemeinde Zeuthen und der Gemeinde Wildau veranlagt.

§ 7 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

- 1. den Grunderwerb,
- 2. die Freilegung,
- 3. die Gehwege,
- 4. die Beleuchtungsanlagen,
- 5. die Oberflächenentwässerung,
- 6. unselbstständige Grünanlagen,
- 7. Gehweg mit Radnutzung

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Die Anwendung der Kostenspaltung wird von der Gemeindevertretung beschlossen.

§ 8 Abschnittsbildung

- (1) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer Einrichtung kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden.
- (2) Erstreckt sich die beitragsfähige Maßnahme auf mehrere Abschnitte einer Einrichtung, für die sich nach § 3 unterschiedliche anrechenbare Breiten oder unterschiedliche umlagefähige Anteile ergeben, so sind diese Abschnitte gesondert abzurechnen.

§ 9 Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Gemeinde Vorausleistungen bis zur Höhe der für die Maßnahme voraussichtlichen Betragsschuld erheben.

§ 10 Ablösung des Beitrages

Der Straßenausbaubeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenausbaubeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig. Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 12 Datenerhebung, Datenverarbeitung

- (1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender Daten nach Brandenburgischem Datenschutzgesetz vom 17.01.1992 erforderlich:
 - 1. aus Datenbeständen, die in der Gemeinde aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 bis 28 Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem § 3 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften – WoBauErlG – bekannt geworden sind;
 - 2. aus dem bei katasteramtgeführten Liegenschaftskataster;

