

**Anlage 1 zur Beschlussvorlage Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Eberswalde (Straßenbaubeitragssatzung)**  
**für den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 09.05.2017**  
**für den Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen am 11.05.2017**  
**für den Hauptausschuss am 18.05.2017**  
**für die Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2017**

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister

**Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Eberswalde (Kurztitel: Straßenbaubeitragssatzung)**

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 S. 1 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zurzeit gültigen Fassung und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG Bbg) in der zurzeit gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde in ihrer Sitzung am 01.06.2017 folgende Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Eberswalde (Kurztitel: Straßenbaubeitragssatzung) beschlossen:

**§ 1 Beitragstatbestand**

(1) Zum teilweisen Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Einrichtungen und Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (nachfolgend Anlagen genannt) erhebt die Stadt Eberswalde von den gemäß § 10 dieser Satzung Beitragspflichtigen Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Diese Beiträge werden als Gegenleistung dafür erhoben, dass den Beitragspflichtigen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden.

**§ 2 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

**§ 3 Anteil der Stadt Eberswalde und der Beitragspflichtigen am Aufwand**

(1) Die Stadt Eberswalde trägt den Teil des Aufwandes der

- a) auf die Inanspruchnahme der Anlagen durch die Allgemeinheit entfällt,
- b) bei der Verteilung des Aufwandes nach § 4 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt

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

(2) Der Anteil der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand nach § 3 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt festgesetzt:

Straßenart	Anteil der Beitragspflichtigen	Anteil der Stadt
<b>1. Anliegerstraßen</b>		
a) Fahrbahn	60 %	40 %
b) Radweg (einschließlich Sicherheitsstreifen)	60 %	40 %
c) Gehweg	60 %	40 %
d) gemeinsamer Rad- und Gehweg	60 %	40 %
e) Beleuchtung	60 %	40 %
f) Oberflächenentwässerung	60 %	40 %
g) Parkflächen und Abstellflächen	60 %	40 %
h) Bushaldebuchten	60 %	40 %
i) selbstständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrün  Eine selbstständige Grünanlage liegt dann vor, wenn diesem Straßenbestandteil nach seinem Umfang und der Intensität seiner Bepflanzung eine derartige selbstständige Bedeutung zukommt, dass es gerechtfertigt ist, diesen Straßenbestandteil als gesonderte Teileinrichtung zu qualifizieren.	60 %	40 %
j) Mischverkehrsflächen  Mischverkehrsflächen sind Flächen, die in ihrer ganzen Breite von Fußgängern benutzt werden dürfen, jedoch zeitlich unbeschränkt auch mit Kraftfahrzeugen benutzt werden können.	60 %	40 %
<b>2. Haupterschließungsstraßen</b>		
a) Fahrbahn	30 %	70 %
b) Radweg (einschließlich Sicherheitsstreifen)	55 %	45 %
c) Gehweg	55 %	45 %
d) gemeinsamer Rad- und Gehweg	55 %	45 %

e) Beleuchtung	45 %	55 %
f) Oberflächenentwässerung	45 %	55 %
g) Parkflächen und Abstellflächen	55 %	45 %
h) Bushaltebuchten	35 %	65 %
i) selbstständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrün	55 %	45 %
<b>3. Hauptverkehrsstraßen</b>		
a) Fahrbahn	20 %	80 %
b) Radweg (einschließlich Sicherheitsstreifen)	45 %	55 %
c) Gehweg	45 %	55 %
d) gemeinsamer Rad- und Gehweg	45 %	55 %
e) Beleuchtung	35 %	65 %
f) Oberflächenentwässerung	35 %	65 %
g) Parkflächen und Abstellflächen	45 %	55 %
h) Bushaltebuchten	25 %	75 %
i) selbstständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrün	45 %	55 %
<b>4. Gemeindeverbindungsstraßen</b>		
a) Fahrbahn	10 %	90 %
b) Radweg (einschließlich Sicherheitsstreifen)	10 %	90 %
c) Gehweg	10 %	90 %
d) gemeinsamer Rad- und Gehweg	10 %	90 %
e) Beleuchtung	10 %	90 %
f) Oberflächenentwässerung	10 %	90 %
g) Parkflächen und Abstellflächen	10 %	90 %
h) Bushaltebuchten	10 %	90 %
i) selbstständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrün	10 %	90 %

(3) Bei den in § 3 Absatz 2 Nr. 1 bis 4 genannten Anlagen handelt es sich um Anlagen in beplanten wie unbeplanten Gebieten.

(4) Im Sinne des § 3 Absatzes 2 gelten als

1. Anliegerstraßen:

Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch eine Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen,

2. 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 Nr. 3 sind,

3. Hauptverkehrsstraßen:

Straßen, die dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen im Bereich der Ortsdurchfahrten,

4. Gemeindeverbindungsstraßen:

Gemeindestraßen 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,

(5) Für Anlagen, die in § 3 Absatz 2 und 4 nicht erfasst sind, oder bei denen die Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, erlässt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde Einzelfallsatzungen.

#### **§ 4 Verteilung des umlagefähigen Aufwandes**

(1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte Aufwand wird auf die Grundstücke, denen die Anlage durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme wirtschaftliche Vorteile bietet, nach deren Fläche verteilt. Dabei werden Art und Maß der Nutzung der Grundstücke berücksichtigt. Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff).

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des § 4 Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch – BauGB), bei Grundstücken, auf denen Vorhaben aufgrund § 33 BauGB zugelassen wurden, bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und innerhalb einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die gesamte Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzt wird oder genutzt werden kann.

Ebenso gilt bei Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB), bei Grundstücken, die wegen entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit) und bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder oder Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes), als Grundstücksfläche die gesamte Grundfläche des Grundstückes.

(3) Sofern ein Bebauungsplan für Teile von Grundstücken bauliche, gewerbliche, industrielle oder damit vergleichbare Nutzungen vorsieht bzw. diese mögliche Nutzung für andere Teile

desselben Grundstückes ausschließt, wird für jede Teilfläche der jeweilige Nutzungsfaktor nach Absatz 4 gesondert angewendet. Gleiches gilt, wenn Teile von Grundstücken sowohl im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, als auch im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die maßgebliche Grundstücksfläche vervielfacht mit:

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

Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung Vollgeschosse sind.

(5) 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 auf ganze Zahlen abgerundet 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 auf ganze Zahlen abgerundet 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 zulässigen 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,
  - b) sie unbebaut sind, die Zahl der nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse,
  - c) auf ihnen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss,
  - d) für sie 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, mindestens jedoch die Zahl der nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird die nach § 4 Abs. 1 bis 5 ermittelte Grundstücksfläche vervielfacht:

- a) mit 0,1 bei Grundstücken oder Teilen von Grundstücken, die nicht baulich, gewerblich oder industriell genutzt werden können sowie bei Grundstücken im Außenbereich,

- b) mit 0,5 bei Grundstücken oder Teilen von Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Campingplätze, Kleingartenanlagen),
- c) mit 1,0, wenn auf dem Grundstück Wohnbebauung vorhanden oder zulässig ist, soweit die Grundstücksfläche nicht unter Buchstabe d) oder e) zählt,
- d) mit 1,5, wenn das Grundstück gewerblich oder industriell genutzt wird, soweit die Grundstücksfläche nicht unter Buchstabe e) zählt. „Gewerblich genutzt“ im Sinne dieser Satzung sind Grundstücke, die einem Gewerbebetrieb zuzurechnen sind. Zusätzlich gelten Grundstücke als gewerblich genutzt, die typischerweise einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr erzeugen und deshalb eine intensivere Inanspruchnahme der öffentlichen Anlage verursachen, (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Krankenhaus-, Handels-, Schul-, Post- und Bahngebäuden aber auch Praxen von Ärzten, Büros von Anwälten und Architekten) soweit sie nicht unter Buchstabe e) zählen,
- e) mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt oder es zulässigerweise in vergleichbarer Weise nutzbar ist.

## **§ 5 Abschnitte von Anlagen**

Für selbstständig benutzbare Abschnitte einer öffentlichen Anlage kann der Aufwand jeweils gesondert ermittelt und veranlagt werden.

## **§ 6 Eckgrundstücke**

Wird das ausschließlich für Wohnzwecke bestimmte oder genutzte Grundstück des Beitragspflichtigen von mehreren Straßen berührt, wird der sich nach § 4 ergebende Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben.

## **§ 7 Kostenspaltung**

(1) Der Beitrag bzw. die Vorausleistung kann für

1. Fahrbahn,
2. Radweg (einschließlich Sicherheitsstreifen),
3. Gehweg,
4. gemeinsamer Geh- und Radweg,

5. Beleuchtung,
6. Oberflächenentwässerung,
7. Parkflächen und Abstellflächen,
8. Bushaltebuchten,
9. selbstständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrün

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

(2) Der Absatz 1 gilt entsprechend für Abschnitte von Anlagen.

## **§ 8 Vorausleistungen**

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Eberswalde Vorausleistungen erheben. Die Höhe der Vorausleistung beträgt 80 % des voraussichtlich endgültigen Straßenbaubeitrages.

## **§ 9 Ablösung des Beitrages**

Der Straßenbaubeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

## **§ 10 Beitragspflichtige**

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist.

(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. September 1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen und 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 Erbbaurechts 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 statthafter Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind, andernfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.



(4) Mehrere Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nutzer haften als Gesamtschuldner für dieselbe Schuld.

## **§ 11 Beteiligung der Beitragspflichtigen**

(1) Die Beitragspflichtigen sind rechtzeitig vor Beginn einer Straßenbaumaßnahme über die Art, deren Umfang sowie über die Höhe der zu erwartenden Kosten zu informieren. Dabei ist ihnen Gelegenheit zu geben, Stellung zu nehmen und Einwände zu äußern oder Vorschläge einzubringen.

(2) Die Stadtverordnetenversammlung wird im Rahmen der Beschlussfassung zur bautechnischen Planung die Hinweise und Bedenken der betroffenen Bürger prüfen und eine abschließende Entscheidung zur Ausführung treffen.

## **§ 12 Fälligkeit**

Der Beitrag und die Vorausleistung werden einen Monat nach Bekanntgabe des jeweiligen Abgabenbescheides fällig.

## **§ 13 In-Kraft-Treten**

(1) Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 12.05.2009 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen (Kurztitel: Straßenausbaubeitragssatzung – SABS) der Stadt Eberswalde vom 22.10.2001, veröffentlicht am 05.11.2001 im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde „Eberswalder Monatsblatt“ – Jahrgang 9, Nr. 11, Seite 7 f. außer Kraft.

(3) Sollten einzelne Regelungen dieser Straßenbaubeitragssatzung nichtig oder unwirksam sein, soll dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berühren.

Eberswalde, den

Boginski  
Bürgermeister

Siegel