

*Die nachfolgenden in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 08.05.2013 beschlossenen Musterregelungen dienen der Erarbeitung beitragsrechtlicher Einzelsatzungen, welche die Erhebungsgrundlage für die jeweilige Straßenbaumaßnahme bildet.*

---

**Arbeitsgrundlage für die Erstellung von Satzungen zur Erhebung von Beiträgen  
nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Zossen  
(Musterregelungen)**

**§ 1**

**Beitragstatbestand**

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung von Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze erhebt die Stadt Zossen als Gegenleistung von den Eigentümern, Erbbauberechtigten und Nutzern der Grundstücke, denen die Anlage durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme wirtschaftliche Vorteile bietet, Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2**

**Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Beitragsfähig ist der Aufwand für
1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Anlagen benötigten Grundflächen,
  2. den Wert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
  3. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der
    - a) Fahrbahnen,
    - b) Rinnen und Bordsteine,
    - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
    - d) Radwege,
    - e) Gehwege,
    - f) gemeinsamen Geh- und Radwege,
    - g) Beleuchtungseinrichtungen,
    - h) Entwässerungseinrichtungen,
    - i) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
    - j) Parkflächen einschließlich Standspuren sowie Park- und Haltebuchten,
    - k) unselbständigen Grünanlagen,
  4. die Möblierung einschließlich Blumenkübel, Sitzbänke, Brunnenanlagen, Absperranlagen, Zierleuchten, Anpflanzungen, Spielgeräte und Fahrradständer, soweit diese Einrichtungen Bestandteil der Anlage und mit dem Grund und Boden fest verbunden sind,
  5. den Ausgleich oder den Ersatz eines durch die beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft.
- (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 die Kosten
1. für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung,
  2. für Hoch- und Tiefstraßen sowie für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.
- (2) Für mehrere Anlagen, die für die Inanspruchnahmefähigkeit der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der beitragsfähige Aufwand insgesamt ermittelt und erhoben werden.

### **§ 4**

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

- (1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der
  1. auf die Inanspruchnahme der Anlagen durch die Allgemeinheit entfällt,
  2. bei der Verteilung des Aufwandes nach den §§ 5 - 7 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.

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

- (2) Überschreiten Anlagen die nach Abs. 3 anrechenbaren Breiten, so trägt die Stadt 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 Stadt am Aufwand nach Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 sowie die anrechenbaren Breiten der Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Spalte 1 gilt für Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sonstige Sondergebiete,  
Spalte 2 gilt für sonstige Baugebiete sowie im Außenbereich.

Straßenart	anrechenbare Breiten		Gemeindeanteil in v. H.
	(Spalte 1)	(Spalte 2)	
<b>1. <u>Anliegerstraßen</u></b>			
a) Fahrbahn	8,50 m	5,55 m	30
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	je 2,75 m	je 2,75 m	30
c) Gehweg	je 2,55 m	je 2,55 m	30
d) Parkflächen	je 3,90 m	je 3,90 m	30
e) Beleuchtung	-	-	30
f) Oberflächenentwässerung	-	-	30
g) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	30
<b>2. <u>Haupterschließungsstraße</u></b>			
a) Fahrbahn	8,50 m	7,50 m	60
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	je 2,75 m	je 2,75 m	60
c) gemeinsamer Geh- und Radweg	je 3,00 m	je 3,00 m	50
d) Gehweg	je 2,55 m	je 2,55 m	40
e) Parkflächen	je 3,90 m	je 3,90 m	40
f) Beleuchtung	-	-	40
g) Oberflächenentwässerung	-	-	40
h) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	40
<b>3. <u>Hauptverkehrsstraße</u></b>			
a) Fahrbahn	8,50 m	8,50 m	80
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	je 2,75 m	je 2,75 m	80
c) gemeinsamer Geh- und Radweg	je 3,25 m	je 3,25 m	65
d) Gehweg	je 2,55 m	je 2,55 m	50
e) Parkflächen	je 3,90 m	je 3,90 m	50
f) Beleuchtung	-	-	50
g) Oberflächenentwässerung	-	-	50
h) unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	50
<b>4. <u>Gemeindeverbindungsstraße</u></b>			
a) Fahrbahn	8,50 m	8,50 m	90
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	je 2,75 m	je 2,75 m	90
c) gemeinsamer Geh- und Radweg	je 3,00 m	je 3,00 m	90
d) Beleuchtung	-	-	90
e) Oberflächenentwässerung	-	-	90
f) unselbständige Grünanlage	je 2,00 m	je 2,00 m	90

- (4) 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. Für Senkrecht- oder Schrägparkflächen beträgt die zusätzliche anrechenbare Breite 5,50 m.
- (5) Bei den in Abs. 3 genannten Baugebieten handelt es sich um beplante sowie unbeplante Gebiete gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB); die in den Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (6) Im Sinne des Abs. 3 gelten als

*1. Anliegerstraßen:*

Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwegungen 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 Ziffer 3. sind.

*3. Hauptverkehrsstraßen:*

Straßen, die neben der Erschließung von Grundstücken und neben der Aufnahme von innerörtlichem Durchgangsverkehr überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.

*4. Gemeindeverbindungsstraßen:*

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.

- (7) Grenzt eine Straße ganz oder in einzelnen Abschnitten mit einer Seite an ein Gebiet gemäß § 4 Abs. 3 Spalte 1 und mit der anderen Seite an ein Gebiet gemäß § 4 Abs. 3 Spalte 2 und ergeben sich dabei nach Absatz 3 unterschiedliche anrechenbare Breiten, so gilt für die gesamte Straße die größte Breite.
- (8) Der Aufwand für Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen und Aufweitungen im Bereich von Einmündungen oder Abbiegespuren und dergleichen sind über die in Abs. 3 festgelegten Breiten hinaus beitragsfähig.
- (9) Für Anlagen, die in Abs. 3 und 6 nicht erfasst sind oder bei denen die festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, bestimmt die Stadtverordnetenversammlung durch Satzung im Einzelfall die anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen.

## **§ 5**

### **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 Abschnitts von ihr besteht (berücksichtigungsfähige Grundstücke). Dabei werden Art und Maß der Nutzung der Grundstücke durch eine Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit den nach den §§ 6 und 7 maßgeblichen Nutzungsfaktoren berücksichtigt.

- (2) Soweit Flächen berücksichtigungsfähiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 6. Für die übrigen Flächen, einschließlich der im Außenbereich liegenden Flächen oder Teilflächen, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7.
- (3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken,
1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche 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 liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
  4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 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 im Innenbereich liegende Fläche;
  5. die über die sich nach Nr. 2, 3 oder Nr. 4 b) ergebenden Grenzen hinaus tatsächlich baulich oder gewerblich genutzt werden, die Fläche zwischen der der öffentlichen Anlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die im gleichmäßigen Abstand bis zur rückwärtigen Grenze der baulichen oder gewerblichen Nutzung verläuft.
- (4) Bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die
1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Kirchengebäude i. V. m. Friedhöfen, Friedhöfe, Sport-, Camping- und Festplätze, 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 (z. B. 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.

## **§ 6**

### **Nutzungsfaktoren für baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke**

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse

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

- (2) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (§ 5 Abs. 3) mit einem Faktor vervielfacht. 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 § 5 Abs. 3 bestimmten Flächen - bei Grundstücken
  1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen
    - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
    - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden;
    - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen sondern nur Baumassenzahlen festgesetzt sind, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden;
    - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
    - e) für die im Bebauungsplan gewerblich ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss.

Ist tatsächlich eine höhere als die in Nr. 1. a) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Gebäudehöhe nach Nr. 1 b) oder die zulässige Baumassenzahl nach Nr. 1. c) überschritten werden.

2. die außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, jedoch ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen oder für Flächen, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festgesetzt ist, wenn
  - a) sie bebaut oder unbebaut aber bebaubar sind, die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse;
  - b) auf ihnen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
  - c) auf ihnen keine Bebauung zulässig ist, sie aber gewerblich genutzt werden können, die Zahl von einem Vollgeschoss.

Ist tatsächlich eine höhere als die in Nr. 2 a) ermittelte Zahl der Vollgeschosse vorhanden, ist diese zugrunde zu legen.

(4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 2 und 3 festgelegten Faktoren um 0,5 erhöht:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten (§ 7 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO), Industriegebieten (§ 9 BauNVO) oder Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO), die gewerblich genutzt werden können.
- b) bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten, die gewerblich genutzt werden. "Gewerblich genutzt" im Sinne dieser Satzungsbestimmung sind Grundstücke, die einem typischen Gewerbebetrieb zuzurechnen sind. Zusätzlich sind Grundstücke "gewerblich genutzt", auf denen eine Tätigkeit ausgeübt wird, die typischerweise auf einen Besucherverkehr abstellt und deshalb eine intensivere Inanspruchnahme der öffentlichen Anlage verursacht, wie z. B. Grundstücke mit Praxen von Ärzten, Anwälten, Architekten, aber auch Büro-, Verwaltungs-, Gerichts-, Post-, Krankenhaus- und Schulgebäude u.s.w.
- c) für Grundstücke in sonstigen Baugebieten nach der BauNVO, für die eine Nutzung entsprechend Buchstabe a) vorhanden oder zulässig ist oder die entsprechend Buchstabe b) tatsächlich so genutzt werden.
- d) für Grundstücke im unbeplanten Innenbereich und in sonstigen Baugebieten nach der BauNVO, bei denen mehr als ein Drittel der vorhandenen Gebäudefläche tatsächlich gewerblich genutzt werden.

## **§ 7**

### **Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung**

(1) Für die Flächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren:

- 1. 0,5 bei Grundstücken, die aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Kirchengebäude i. V. m. Friedhöfen, Friedhöfe, Sport-, Camping- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden.
- 2. bei Grundstücken, die im Außenbereich liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung)
  - a) 0,0167, bei einer Nutzung als Wald, Brachland oder bei wirtschaftlich genutzten Wasserflächen, wenn sie unbebaut sind,
  - b) 0,0333, bei einer Nutzung als Grün-, Acker-, Gartenland oder vergleichbar landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, wenn sie unbebaut sind,
  - c) 0,5, wenn sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Kirchengebäude i. V. m. Friedhöfen, Friedhöfe, Sport-, Camping- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten),
  - d) 1,0, wenn auf ihnen Bebauung, 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. Übersteigt die Bebauung ein Vollgeschoss, erhöht sich der Nutzungsfaktor von je 0,25 für jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss; für die Restfläche gelten entsprechend die Buchstaben a - c),

- e) 1,0, wenn sie nicht bebaubar, aber gewerblich genutzt werden,
- f) 1,5, wenn sie gewerblich genutzt und mit einem Vollgeschoss bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt. Übersteigt die Bebauung ein Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um je 0,25 für jedes tatsächlich vorhandene Vollgeschoss; für die Restfläche gelten entsprechend die Buchstaben a - c).

## **§ 8**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Bei Grundstücken, die von mehr als einer öffentlichen Anlage (mit gleichartiger Erschließungsfunktion) erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anlagen), wird der sich ergebende Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben.
- (2) Dies gilt nicht für Grundstücke, die eine Nutzung gemäß § 6 Abs. 4 aufweisen.

## **§ 9**

### **Abschnitte von Anlagen**

- (1) Für selbständig benutzbare Abschnitte einer Anlage kann der Aufwand jeweils gesondert ermittelt und veranlagt werden.
- (2) Erstreckt sich eine straßenbauliche Maßnahme auf mehrere Straßenbauabschnitte, für die sich nach § 4 Abs. 3 unterschiedliche anrechenbare Breiten oder unterschiedliche Anteile der Beitragspflichtigen ergeben, so sind die Straßenabschnitte gesondert zu veranlagen.

## **§ 10**

### **Kostenspaltung**

Der Beitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. gemeinsame Rad- und Gehwege,
7. Beleuchtungsanlagen,
8. Entwässerungseinrichtungen,
9. Parkflächen
10. unselbständige Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

## **§ 11 Vorausleistung und Ablösung**

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitragsschuld erheben.
- (2) 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.

## **§ 12 Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes 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 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 Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstückes 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; anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (4) Mehrere Beitragspflichtige nach den vorstehenden Absätzen 1 bis 3 haften als Gesamtschuldner.

## **§ 13 Fälligkeit**

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

## **§ 14 Inkrafttreten**

---