

STADT STRAUSBERG



R A T G E B E R

Erschließungsbeiträge

Straßenbaubeiträge

Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten

Stand: August 2014

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	3 – 6
Begriffe	6 – 8
Antworten auf oft gestellte Fragen	8 – 13
Erschließungsbeitragssatzung	13 – 20
Straßenbaubeitragssatzung	19 – 29
Kostenersatzsatzung	30 – 31
Baugesetzbuch (Auszug §§ 123 bis 135, § 242)	32 – 35
Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (Auszug §§ 8, 10 a)	38 – 41
Ansprechpartner/Innen	42

Erschließungs- und Straßenbaubeiträge

Die erstmalige Herstellung und der spätere Ausbau von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen sind von den Gemeinden allein, d.h. ohne eine angemessene Beteiligung der Bürger, nicht finanzierbar. Wir müssen daher zum Ausgleich des Aufwandes, der für die Baumaßnahmen entsteht, die Grundstückseigentümer über den Beitrag finanziell beteiligen. Manchmal reagieren Eigentümer mit Unverständnis, dass und wie viel Beiträge sie zahlen müssen.

Bedenken Sie aber bitte folgendes: Zum einen können wir uns nicht aussuchen, ob wir Beiträge erheben wollen oder nicht. Wir *müssen* Beiträge erheben, weil wir nach Bundes- oder Landesrecht dazu verpflichtet sind. Zum anderen können wir über die Höhe der Beiträge leider nicht mit Ihnen verhandeln. Welche Kosten berücksichtigt und wie sie auf einzelne Grundstücke verteilt werden, ist nämlich ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben.

Der vorliegende Ratgeber versteht sich als Information für Grundstückseigentümer in Strausberg, die mit Problemen des Straßenbaus vor der Haustür konfrontiert sind bzw. die sich vorausschauend dafür interessieren.

Rechtliche Grundlagen:

- §§ 123 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB) – Anlage
- § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) – Anlage
- Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Strausberg (Erschließungsbeitragssatzung) vom 04.11.2010 – Anlage
- Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Beiträgen für Straßenbauliche Maßnahmen (Straßenbaubeitragssatzung) in der Stadt Strausberg vom 04.11.2010 – Anlage
- Kostenersatzsatzung – Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten vom 14.04.2005 – Anlage

Kostenteilung nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden in den §§ 123 ff Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Erschließung als Aufgabe übertragen. Zugleich hat er aber angeordnet, dass die Gemeinden zur teilweisen Deckung der ihnen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entstandenen Aufwendungen von den durch die Erschließungsanlagen begünstigten Grundstückseigentümern Erschließungsbeiträge erheben müssen.

Beiträge, also auch Erschließungsbeiträge, gehören wie Steuern und Gebühren zu den kommunalen Abgaben. Die Besonderheit der Beiträge liegt darin, dass sie eine Gegenleistung des Bürgers für einen konkreten gemeindlichen Aufwand, in diesem Fall

die Herstellung bzw. Instandsetzung der Gemeindestraßen und der hierzu gehörenden Anlagen (Geh- und Radwege, Entwässerung, Beleuchtung), darstellen. Der Erschließungsvorteil, der durch die Erhöhung des Gebrauchswertes der anliegenden Grundstücke und damit auch deren Verkehrswert entsteht, wird durch den Erschließungsbeitrag abgegolten.

Für die im Rahmen dieser Arbeitshilfe im Vordergrund stehenden Gemeindestraßen sind zwei grundsätzliche Fälle der Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Anliegern zu unterscheiden:

- Handelt es sich um die erstmalige Erstellung einer Erschließungsstraße, ist das Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden:

Nach § 129 BauGB hat die Gemeinde mindestens einen 10%igen Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand zu tragen. 90 % der Kosten werden auf die der Erschließungsbeitragspflicht unterliegenden Grundstücke entsprechend den Vorgaben der jeweiligen kommunalen Satzungen aufgeteilt.

- Bei Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen, d. h. von Straßen, die in den neuen Bundesländern vor dem 03.10.1990 fertig gestellt wurden, richtet sich die Kostenteilung zwischen Gemeinde und Anlieger nach den jeweiligen kommunalen Satzungen, die auf Grundlage des Kommunalabgabengesetzes von den Gemeinden erlassen werden. Der Anteil der Kommune an den umlagefähigen Kosten liegt - je nach Klassifizierung der Straße - in der Regel bei 20-30 % bei reinen Wohn- oder Anliegerstraßen und reicht bis zu 90 % der Gesamtkosten bei Hauptverkehrsstraßen.

Für die rechtliche Einordnung, ob für die Herstellung oder den Ausbau einer Straße das Erschließungsbeitragsrecht nach Maßgabe der §§ 127 ff BauGB oder das Ausbaubeitragsrecht nach § 8 KAG anzuwenden ist, ist nach wie vor der § 242 Abs. 9 BauGB maßgeblich. Es gilt der Grundsatz, dass für vor dem 03.10.1990 hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen kein Erschließungsbeitrag erhoben werden kann.

Zur Beurteilung der Frage, ob eine Straße zu diesem Zeitpunkt als hergestellt angesehen werden kann, ist entweder ein entsprechendes aus der Zeit davor stammendes Planwerk (technisches Ausbauprogramm) oder – wenn ein solches nicht vorliegt – eine Feststellung der örtlichen Ausbauepflogenheiten vorzunehmen. Vgl. hierzu § 242 Abs. 9 BauGB.

Eine Straße gilt als vor diesem Zeitpunkt bereits hergestellt, wenn sie einem seinerzeit bestehenden "technischen Ausbauprogramm" oder den "örtlichen Ausbauepflogenheiten" entsprochen hat. § 242 Abs. 9 setzt voraus, dass eine "Erschließungsanlage" durch Baumaßnahmen erstellt wurde. Ein durch reines Befahren entstandener Weg kann nicht als hergestellt gelten.

Anwohnerfinanzierter Straßenbau

Bei reinen Wohnstraßen und -wegen (Anliegerstraßen) wird eine Förderung in aller Regel nicht möglich sein. Gleichzeitig müssen die Gemeinden vor dem Hintergrund der Situation der öffentlichen Haushalte Prioritäten bei der eigenen Investitionstätigkeit setzen, die vielfach ebenfalls nicht zu Gunsten des reinen Anliegerstraßenbaus ausfallen werden. Bei Bürgern und Kommunen besteht deshalb ein großes Interesse, zur Verbesserung der Wohn- und Erschließungsqualität neue Wege der Straßenbaufinanzierung zu beschreiten. Ein besonderes Anliegen ist es dabei, kostengünstige und zugleich dauerhafte Lösungen zu finden. In den kleinen und mittleren Gemeinden im Umland der größeren Städte und insbesondere in den schnell wachsenden Gemeinden des Berliner Umlands, in denen z. T. noch erhebliche Teile des kommunalen Straßennetzes unbefestigt sind, sind deshalb zunehmend Anwohner bereit, sich für den Straßenbau über das nach BauGB und KAG erforderliche Maß hinaus zu engagieren.

Im Mittelpunkt stehen dabei neben der Suche nach kostengünstigen bautechnischen Lösungen v. a. alternative Durchführungs- und Finanzierungsmodelle. Durchgesetzt hat sich bisher ein Finanzierungsmodell, das auf einer teilweisen oder vollständigen Übernahme des kommunalen Finanzierungsanteils durch die Anwohner basiert.

Wesentliche Elemente dieses Modells:

- Vielfach geht die Initiative von den Anwohnern aus, die mit der vorhandenen und absehbar sich nicht ändernden Erschließungssituation unzufrieden sind und gemeinsam nach Lösungen suchen.
- Auf Seiten der Gemeinde (Kommunalpolitik und Verwaltung) muss die Bereitschaft vorhanden sein, neue Wege zu beschreiten, die erforderlichen kommunalpolitischen Beschlüsse herbeizuführen und eng mit den Anwohnerinitiativen zusammenzuarbeiten.
- Die Anwohner einer Straße oder eines Erschließungsgebietes erklären sich bereit, den auf die Gemeinde entfallenden Anteil der Kosten ganz oder teilweise zu übernehmen. In der Regel erfolgt dies mittels öffentlichrechtlicher Verträge zwischen Gemeinde und den einzelnen Anwohnern.
- Grundsätzlich möglich sind derartige Modelle sowohl bei Maßnahmen, die nach Erschließungsrecht (BauGB) als auch nach Straßenausbaurecht (KAG) abzurechnen sind. Die Chancen, mitwirkungsbereite Anwohner zu finden, sind jedoch hier, wenn sich das Erschließungsbeitragsrecht nach BauGB anwenden lässt. In diesen Fällen, insbesondere wenn sich die Kommune überhaupt nicht an der Finanzierung beteiligen kann, ist die Differenz zwischen dem von den Anwohnern ohnehin zu bezahlenden 90%igen Anteil und dem freiwilligen zu übernehmenden Finanzierungsanteil nicht ganz so hoch wie bei Maßnahmen nach KAG.
- Die Gemeinde führt den Straßenbau als kommunale Investitionsmaßnahme durch. Dies beinhaltet alle Verfahrensschritte von der Planung über die Ausschreibung, die

Durchführung ggf. erforderlicher Grundstückserwerbe, die Auswahl der Auftragnehmer, Bauüberwachung, bis hin zur Abnahme und Abrechnung der Leistung.

- Die fertige Straße verbleibt in der Straßenbaulast der Gemeinde, d. h. auch die Folgekosten des Unterhalts der Straße obliegen der Gemeinde. Unberührt davon ist die Möglichkeit der Gemeinde, z. B. Straßenreinigungs- oder Winterdienstpflichten per kommunaler Satzung auf die Anwohner zu übertragen.

Mit der Änderung des KAG im Rahmen des 2. Kommunalentlastungsgesetzes hat die Landesregierung die Möglichkeit für derartige Initiativen deutlich verbessert. Sah die bis 2004 geltende Regelung noch vor, dass „bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen Beiträge erhoben werden sollen“ (§ 8, Abs. 1, Satz 2), enthält die seit 31. März 2004 geltende Fassung folgenden Zusatz: „Satz 2 gilt nicht für den Fall, dass der Beitragspflichtige mindestens den rechnerisch auf das Grundstück entfallenden Anteil an dem nach Absatz 4 Satz 1-6 ermittelten Aufwand auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung trägt.“ Damit ist landesgesetzlich explizit der Fall vorgesehen, dass Anwohner über den beitragspflichtigen Erschließungsaufwand hinaus auch den Eigenanteil der Gemeinde für ein Straßenprojekt übernehmen können, z. B. in Fällen, in denen die Gemeinde die Kosten für den Straßenbau nicht aufbringen kann und eine entsprechende Bereitschaft der Anwohner gegeben ist.

Begriffe:

Beitrag:

Unter Beitrag versteht man eine Art von öffentlichen Abgaben. Die anderen Arten sind Gebühren und Steuern. Beiträge werden für die Bereitstellung einer Leistung unabhängig von ihrer tatsächlichen Inanspruchnahme erhoben. Beispiele für solche Beiträge sind der Erschließungsbeitrag und der Straßenbaubeitrag.

Erschließungsbeitrag:

Die Frage, ob es sich bei einer Baumaßnahme an Verkehrsanlagen um eine Erschließungsmaßnahme handelt, ist nach den Bestimmungen in § 127 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Ist die Maßnahme dort aufgezählt, so handelt es sich um eine Erschließungsanlage. Der Erschließungsbeitrag ist eine vom Grundstückseigentümer zu entrichtende Kommunalabgabe. Der Erschließungsbeitrag wird für die erstmalige Herstellung einer Verkehrsanlage (Straße, Weg, Platz) erhoben.

Erstmalige endgültige Herstellung

Das Baugesetzbuch definiert den Begriff „bereits hergestellte Erschließungsanlagen“ wie folgt (vgl. § 242 Abs. 9 Satz 2 BauGB):

Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepiflogenheiten entsprechend fertig gestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen.

Damit werden die vor dem 03.10.1990 bereits hergestellten Erschließungsanlagen ebenfalls beitragsrechtlich den endgültig hergestellten Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB gleichgestellt mit der Folge, dass für diese Anlagen kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden darf.

Ob eine Erschließungsanlage entsprechend dem Erschließungsbeitragsrecht endgültig hergestellt ist (vgl. § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist, richtet sich danach, welche technischen Merkmale der endgültigen Herstellung in der Erschließungsbeitragsatzung für diese Maßnahme festgelegt sind und ob der tatsächliche Ausbauzustand der Erschließungsanlage diesen Merkmalen entspricht.

Nach § 132 Nr. 4 BauGB regeln die Gemeinden durch Satzung die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage. Diese Vorschrift ist zwingend.

Für die Anwendbarkeit des Straßenausbaubeitragsrechts auf Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB kommt es entscheidend darauf an, ob diese Anlagen (und gegebenenfalls auch deren Teileinrichtungen) bereits endgültig hergestellt sind. Diese Frage ist allein anhand des Erschließungsbeitragsrechts zu entscheiden, und zwar mit Sicht auf die konkrete Maßnahme. Die Prüfung darf sich nicht in der Anwendung allgemeiner Grundsätze erschöpfen, sondern muss stets auf den konkreten Fall ausgerichtet sein und alle Beurteilungskriterien (Festlegung in der Satzung, Bauprogramm, ändernde Beschlüsse, Ausschreibungsunterlagen usw.) in die Wertung mit einbeziehen.

Steht nach alledem fest, dass die Erschließungsanlage bereits endgültig hergestellt ist, so können für danach an dieser Anlage vorgenommene Aus- oder Umbauarbeiten keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden. Aus- und Umbaumaßnahmen an endgültig hergestellten Erschließungsanlagen können deshalb nur nach den Bestimmungen des Straßenbaubeitragsrechts abgerechnet werden.

Für das Gebiet der neuen Bundesländer verwendet das BauGB wieder den Begriff „bereits hergestellte Erschließungsanlagen“: In § 242 Abs. 9 Satz 1 BauGB heißt es: „Für Erschließungsanlagen ..., die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetzbuch ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden.“

Straßenbaubeitrag:

Der Straßenbaubeitrag ist eine Kommunalabgabe, die für bestimmte Maßnahmen des Straßenbaus (z.B. Verbesserung bzw. Erneuerung) erhoben wird. Der Straßenbaubeitrag hat seine rechtliche Grundlage allein in den Kommunalabgabengesetzen der Bundesländer und ist deshalb nicht zu verwechseln mit dem Erschließungsbeitrag nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Straßenbaubeitrags ist eine später auf die erstmalige Herstellung folgende, also eine nachträgliche, Maßnahme an einer Verkehrsanlage. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Straßenbaubeiträgen sind neben den landesgesetzlichen Regelungen (KAG) die ortsrechtlichen Satzungen der Kommunen.

Verbesserung/ Erneuerung:

Verbesserung ist eine qualitative Veränderung einer bestehenden Verkehrsanlage, ohne diese Anlage in ihrer Funktion zu verändern.

Durch eine Erneuerung wird eine vorhandene, abgenutzte Anlage durch eine neue Anlage ersetzt, die sich in ihrer räumlichen Ausdehnung, der funktionellen Aufteilung der Fläche und der Befestigungsart nicht von der bisherigen Anlage unterscheidet.

Beantwortung von Fragen

1. Warum müssen Erschließungsbeiträge gezahlt werden?

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen trägt zunächst die Allgemeinheit. Das Erschließungsbeitragsrecht dient nach dem Willen des Gesetzgebers dazu, diese Kosten angemessen zwischen Allgemeinheit und Anliegern zu verteilen. Der den Anliegern entstandene Erschließungsvorteil wird durch den Beitrag abgegolten. Als angemessenen Anteil der Anlieger hat der Gesetzgeber im § 129 des Baugesetzbuches 90 % der Kosten festgeschrieben.

In Satz 2 des § 242 Abs. 9 BauGB hat der Gesetzgeber angeordnet, dass Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen als am 3. Oktober 1990 „bereits hergestellt“ anzusehen seien, die seinerzeit „einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepiflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen“ entsprachen.

Der Gesetzgeber bezieht sich im § 242 Abs. 9 nicht nur auf die Erschließungsanlage als Ganzes, sondern ausdrücklich für die neuen Bundesländer auch auf „Teile von Erschließungsanlagen“.

§ 127 Abs. 3 BauGB stellt klar, dass unter Teile der Erschließungsanlage in diesem Sinne nicht etwa Abschnitte einer Erschließungsanlage als Teillängen (Teilstrecken) i.S. von § 130 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verstehen sind.

Unter Teile von Erschließungsanlagen sind Teileinrichtungen, wie Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Beleuchtung und Entwässerung zu verstehen, die sich regelmäßig durch die ganze Länge der Erschließungsanlage ziehen.

Generell ist eine Erschließungsanlage mit ihren einzelnen Teileinrichtungen in ihrer gesamten Länge zu betrachten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stellt dieser Begriff ab auf die natürliche Betrachtungsweise. Maßgebend dabei ist das durch die tatsächlichen Gegebenheiten geprägte Erscheinungsbild.

Die Frage ist also, ob eine bestimmte, in der Örtlichkeit vorhandene Anbaustraße oder eine ihrer Teileinrichtungen am 03.10.1990 bereits hergestellt war. Der Zustand dieser Anbaustraße bzw. Teileinrichtung muss irgendwann vor dem 03.10.1990 den Anforderungen entsprochen haben, die ein aus der Zeit irgendwann vor dem 03.10.1990 stammendes, technisches Ausbauprogramm für sie stellt.

Ist kein technisches Ausbauprogramm für die jeweilige Anbaustraße vorhanden, so wird nach den örtlichen Ausbauepflogenheiten entschieden. Als bereits hergestellt im Sinne des § 242 Abs. 9 BauGB anzusehen sind dann Teileinrichtungen der Erschließungsanlage, wenn sie spätestens am 03.10.1990 den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellt war, d.h. wenn ihr Zustand jedenfalls in diesem Zeitpunkt den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprach.

Sollte eine Teileinrichtung endgültig hergestellt sein, unterliegt die Abrechnung nicht dem Erschließungsbeitragsrecht, sondern dem Straßenausbaubeitragsrecht. Sollte eine Teileinrichtung noch nicht vorhanden bzw. nicht den Kriterien des 242 Abs. 9 BauGB endgültig hergestellt worden sein, ist für eine Beitragserhebung das Erschließungsbeitragsrecht nach dem BauGB heranzuziehen.

2. Wer muss Beiträge zahlen?

Beiträge muss derjenige für den Bau von Anlagen zahlen, der Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigter (persönliche Beitragspflicht) eines an die Anlage angrenzenden Grundstücks ist.

3. Wie wird aus der Grundbuchfläche die anrechenbare Fläche?

Die für den Bau der Anlage entstandenen Kosten werden auf die **anrechenbare Fläche** aller an die Anlage angrenzenden und somit von der Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt. Erschlossen ist ein Grundstück immer dann, wenn man mit dem PKW an die Grundstücksgrenze heranfahren kann und das Grundstück von dort aus betreten kann. Grundlage der Beitragsbemessung ist die Grundbuchfläche des Grundstücks.

In einigen wenigen Fällen wird die Grundbuchfläche um eine Abzugsfläche verringert. Abzugsflächen sind Grundstücksflächen, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden können. Sie werden nicht in die Abrechnung einbezogen. So werden Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet, wenn eine selbstständige Bebauung nicht möglich ist. Grundstücksflächen, die im Außenbereich liegen, werden nicht mit Beiträgen belastet. Vermindert man die Grundbuchfläche um die Abzugsfläche, erhält man die zu berücksichtigende Fläche.

4. Wann richtet sich der Beitrag nicht nach der erschlossenen Fläche?

Die erschlossene Fläche kann um eine Eckermäßigung verringert werden. Diese Eckermäßigung ist dann zu gewähren, wenn das Grundstück überwiegend Wohnzwecken dient und von mehreren Anlagen erschlossen wird. Sie beträgt grundsätzlich ein Drittel der erschlossenen Fläche. Die Eckermäßigung ist allerdings auf den Teil des Grundstücks beschränkt, der der Durchschnittsgröße der übrigen

Grundstücke entspricht. Der verbleibende Teil des Grundstücks wird mit der tatsächlichen Fläche veranlagt.

Beispiel: Grundstück A hat eine Fläche von 500 m² und ist mehrfach erschlossen. Die übrigen Grundstücke haben eine Durchschnittsgröße von 400 m². Die Eckermäßigung beträgt $400 \text{ m}^2 / 3 = 133,33 \text{ m}^2$. Die übrigen 100 m² werden ohne Ermäßigung veranlagt. Die anrechenbare Fläche beträgt: $500 \text{ m}^2 - 133,33 \text{ m}^2 = 366,67 \text{ m}^2$. Zieht man von der erschlossenen Fläche die Eckermäßigung ab, erhält man die anrechenbare Fläche.

Manche Grundstücke werden intensiver genutzt als die übrigen Grundstücke in einem Abrechnungsgebiet. Wie oben ausgeführt, geht es im Erschließungsbeitragsrecht um einen Vorteilsausgleich. Hat der Grundstückseigentümer einen größeren Nutzen als andere Eigentümer, ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen. Diese Grundstücke erhalten einen Flächenzuschlag entweder nach Art der Nutzung und/ oder dem Maß der Nutzung des Grundstücks.

Bei der Festsetzung der Flächenzuschläge geht man davon aus, dass das „normale Grundstück“ von einer Straße erschlossen wird, eingeschossig bebaubar ist und ausschließlich als Wohngrundstück genutzt wird.

Entspricht das Grundstück nicht dem „normalen Grundstück“, wird dies bei der Berechnung des Beitrags durch Festsetzung von Flächenzu- oder -abschlägen berücksichtigt.

Wird ein Grundstück z.B. gewerblich genutzt, wird ein Zuschlag von 50 % der anrechenbaren Fläche wegen der Nutzungsart des Grundstücks erhoben.

Ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorhanden oder möglich, ist der Faktor 1,0. Bei jedem weiteren Vollgeschoss wird ein Zuschlag von 25 % der anrechenbaren Fläche wegen des Maßes der Nutzung erhoben.

In Ihrem Beitragsbescheid ist dies bei der Festsetzung des Nutzungsfaktors berücksichtigt. Die Multiplikation der anrechenbaren Fläche mit dem Nutzungsfaktor ergibt die anrechenbare Fläche. Diese wird mit dem Beitragssatz multipliziert. Das Ergebnis ist der auf das Grundstück entfallende Beitrag.

5. Wann muss der Beitrag gezahlt werden?

Beiträge müssen dann gezahlt werden, wenn die Anlage rechtlich und tatsächlich hergestellt ist (sachliche Beitragspflicht). Kurz gesagt: Die Anlage muss gebaut worden sein. Die Stadt Strausberg hat auch die Möglichkeit, während der laufenden Baumaßnahme Vorausleistungen auf den Beitrag zu erheben. In diesem Fall erhalten Sie nach Abschluss der Baumaßnahme einen weiteren Beitragsbescheid. Der Beitrag muss innerhalb eines Monats, nachdem Sie den Beitragsbescheid erhalten haben, gezahlt werden.

6. Muss der Beitrag immer innerhalb eines Monats gezahlt werden?

Grundsätzlich: ja.

Die Erhebung eines Widerspruchs entbindet Sie zunächst nicht von der Zahlungsverpflichtung.

Sollten Sie aber Gründe vorgetragen haben, die ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides begründen, ist ein Zahlungsaufschub möglich (Aussetzung der Vollziehung). Sie können auch die Gewährung einer Ratenzahlung (Stundung) beantragen. Einen solchen Antrag müssen Sie begründen. Nach der Dienstanweisung der Stadtverwaltung ist hierzu ein Selbstauskunftsbogen auszufüllen. Die hier von Ihnen gemachten Angaben müssen Sie durch geeignete Unterlagen belegen (Kontoauszüge, Verträge, Gehaltsabrechnungen usw.).

Für die Zeit der Aussetzung der Vollziehung des Bescheides und für den Zeitraum einer Stundung sind Zinsen in Höhe von 6,00 % pro Jahr zu erheben.

7. Rechtsgrundlagen für die Erhebung

Der Bescheid basiert auf den §§ 123 bis 135 des Baugesetzbuches sowie auf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Strausberg.

8. Noch Fragen?

Die Erfahrung aus einer Vielzahl von Abrechnungen zeigt, dass sich viele Probleme durch ein Gespräch lösen lassen. Es ist daher immer sinnvoll, ein solches Gespräch zu führen. Für die Beantwortung weitergehender Fragen steht Ihnen Frau Liane Dei und/oder Frau Julia Schnabel zur Verfügung. Eine Terminvereinbarung ist auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung möglich.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dazu dienen, zu erläutern, was Sie berücksichtigen sollten, wenn Sie einen Bescheid über die Festsetzung eines Straßenbaubeitrages erhalten haben.

1. Warum müssen Straßenbaubeiträge gezahlt werden?

Der § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) stellt die rechtliche Grundlage für die Erhebung von Straßenbaubeiträgen dar. Der Gesetzgeber hat die Maßnahmen, für die Beiträge erhoben werden können, eingeschränkt. Die Anlieger müssen nur dann Beiträge zahlen, wenn die Straße oder Teile der Straße (z.B. Gehwege, Straßenbeleuchtung oder Parkplätze) neu hergestellt, erneuert, erweitert oder verbessert werden.

Das Straßenbaubeitragsrecht dient nach dem Willen des Gesetzgebers dazu, die Kosten einer Baumaßnahme angemessen zwischen Allgemeinheit und Anliegern zu verteilen. Dabei geht er davon aus, dass die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke einen besonderen Vorteil (die Möglichkeit der Inanspruchnahme) von der Maßnahme haben und dementsprechend an den Kosten der Maßnahme beteiligt werden müssen.

2. Wie werden die Kosten zwischen Allgemeinheit und Anliegern aufgeteilt?

Maßstab für den Anliegeranteil ist das Maß der Inanspruchnahme der Anlage. Oder anders gesagt:

Wer die Straße am häufigsten genutzt hat, muss auch den größten Anteil der Kosten tragen. Eine Straße in einem Wohngebiet (Anliegerstraße) wird in der Regel von den Anliegern genutzt und von Besuchern der Anlieger. Eine Straße mit überörtlicher Bedeutung (Hauptverkehrsstraße) wird in der Regel überwiegend von der Allgemeinheit genutzt. Der von den Anliegern zu tragende Beitragssatz wird daher bei einer Anliegerstraße höher festgesetzt als bei einer Hauptverkehrsstraße. Die Höhe des von Ihnen zu tragenden Anliegeranteils ist in der Straßenbaubeitragssatzung geregelt.

3. Wer muss Beiträge zahlen?

Beiträge muss derjenige für den Bau von Anlagen zahlen, der Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigter (persönliche Beitragspflicht) eines an die Anlage angrenzenden Grundstücks ist.

4. Wie wird aus der Grundbuchfläche die anrechenbare Fläche?

Die für den Bau der Anlage entstandenen Kosten werden auf die anrechenbare Fläche aller von der Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt. Erschlossen ist ein Grundstück immer dann, wenn man mit dem PKW an die Grundstücksgrenze heranfahren kann und das Grundstück von dort aus betreten kann. Ein Geh - oder Radweg hindert dabei nicht das Erschlossensein des Grundstücks.

Grundlage der Beitragsbemessung ist die Grundbuchfläche des Grundstücks. In einigen wenigen Fällen wird die Grundbuchfläche um eine Abzugsfläche verringert. Abzugsflächen sind Grundstücksflächen, die z.B. als öffentliche Straßenflächen oder öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind. Diese Flächen werden nicht in die Abrechnung einbezogen.

Vermindert man die Grundbuchfläche um die Abzugsfläche, erhält man die erschlossene Fläche. Die Verteilung der entstandenen Kosten erfolgt auf die an der Straße angrenzenden Grundstücke. Maßstab ist dabei die Grundstücksgröße. Da es aber zum Einen unterschiedlich bebaubare Grundstücke und zum Anderen unterschiedliche Nutzungen von Grundstücken gibt, fordert der Gesetzgeber eine Differenzierung nach Art und Maß der Nutzung bei der Verteilung der Kosten. Die Regelungen hierüber sind von der Stadtverordnetenversammlung in der Satzung über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen festgelegt worden.

Ausgehend von einem eingeschossig bebaubaren Grundstück, das als Wohngrundstück genutzt wird, wird in der Straßenbaubeitragssatzung bei anders genutzten Grundstücken ein erhöhter Beitrag festgelegt.

So werden Zuschläge für eine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit und eine mehrgeschossige Bebaubarkeit des Grundstücks erhoben. Ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorhanden oder möglich, wird je Vollgeschoss ein Zuschlag von 25 %

der erschlossenen Fläche wegen des Maßes der Nutzung erhoben. In Ihrem Beitragsbescheid ist dies bei der Festsetzung des Nutzungsfaktors berücksichtigt. Die Multiplikation der erschlossenen Fläche mit dem Nutzungsfaktor ergibt die anrechenbare Fläche. Diese wird mit dem Beitragssatz multipliziert. Das Ergebnis ist der auf das Grundstück entfallende Beitrag.

5. Wann muss der Beitrag gezahlt werden?

Beiträge müssen dann gezahlt werden, wenn die Anlage rechtlich und tatsächlich hergestellt ist (sachliche Beitragspflicht). Kurz gesagt: Die Anlage muss gebaut worden sein. Die Stadt Strausberg hat auch die Möglichkeit, während der laufenden Baumaßnahme Vorausleistungen auf den Beitrag zu erheben. In diesem Fall erhalten Sie nach Abschluss der Baumaßnahme einen weiteren Beitragsbescheid. Der Beitrag muss innerhalb eines Monats, nachdem Sie den Beitragsbescheid erhalten haben, gezahlt werden.

6. Muss der Beitrag immer innerhalb eines Monats gezahlt werden?

Grundsätzlich: ja.

Die Erhebung eines Widerspruchs entbindet Sie zunächst nicht von der Zahlungsverpflichtung. Sollten Sie aber Gründe vorgetragen haben, die ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides begründen, ist ein Zahlungsaufschub möglich (Aussetzung der Vollziehung). Sie können auch die Gewährung einer Ratenzahlung (Stundung) beantragen. Nach der Dienstanweisung der Stadtverwaltung ist hierzu ein Selbstauskunftsbogen auszufüllen. Die hier von Ihnen gemachten Angaben müssen Sie durch geeignete Unterlagen belegen (Kontoauszüge, Verträge, Gehaltsabrechnungen usw.). Die Stadt ist verpflichtet, für die Zeit der Aussetzung der Vollziehung des Bescheides und für den Zeitraum einer Stundung Zinsen in Höhe von 6,00 % pro Jahr zu erheben.

7. Rechtsgrundlagen für die Erhebung

Der Bescheid basiert auf dem § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg und auf der Satzung über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen in der Stadt Strausberg.

8. Noch Fragen?

Die Erfahrung aus einer Vielzahl von Abrechnungen zeigt, dass sich viele Probleme durch ein Gespräch lösen lassen. Es ist daher immer sinnvoll, ein solches Gespräch zu führen.

Für die Beantwortung weitergehender Fragen steht Ihnen Frau Liane Dei und/oder Frau Julia Schnabel zur Verfügung. Eine Terminvereinbarung ist auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung möglich.

Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Strausberg (Erschließungsbeitragssatzung) vom 04.11.2010

Aufgrund der §§ 3 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08, S. 202, 207) sowie § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg in ihrer Sitzung am 04.11.2010. folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen werden nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und dieser Satzung Erschließungsbeiträge erhoben.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, Krankenhäuser, an denen eine Bebauung zulässig ist,

a) mit einer Breite bis zu 12 m , wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind und eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist,

b) mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind und eine Bebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen zulässig ist,

c) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind und eine Bebauung mit mehr als 4 Vollgeschossen zulässig ist.

2. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart:

Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, Krankenhäuser,

a) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und

b) mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,

3. mit Kraftfahrzeugen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege, Radwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,

(2) Wendeanlagen am Ende einer Verkehrsanlage, sowie Ausweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen und Einmündungen sind im vollen Umfang beitragsfähig.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,

b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht.

1. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

2. Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

(5) 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 Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,

c) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe in Metern geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich auf dem jeweiligen Grundstück eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl, GFZ oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl, die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der sich in die nähere Umgebung einfügenden Vollgeschosse (§ 34 Abs. 1 BauGB). Ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Gebäude mit mehr Vollgeschossen vorhanden, ist diese Zahl zugrunde zu legen. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden,

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Höchstzahl der sich in die nähere Umgebung einfügenden Vollgeschosse (§ 34 Abs. 1 BauGB),

c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 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-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, Krankenhaus;

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

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

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

a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,

b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50% erhöht,

c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,

d) für die Flächen, der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,

3. Fahrbahn,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. gemeinsame Geh- und Radwege
7. unselbständige Parkflächen,
8. unselbständige Grünanlagen,
9. Mischflächen
10. Entwässerungseinrichtung,
11. Beleuchtungseinrichtung,
12. unselbständige Immissionsschutzanlagen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. von Ziffer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den neuen Ziffern 3 - 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) öffentliche Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, gemeinsame Geh- und Radwege, sonstige Wege und Plätze eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG entsprechend dem Ausbauprogramm angelegt sind und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt werden.

§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB erheben.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebeitrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Inkraftsetzung

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

Strausberg, den 04.11.2010

Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Strausberg (Straßenbaubeitragsatzung) vom 04.11.2010

Aufgrund der §§ 3 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl., S. 202, 207) sowie der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl., S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl., S. 160) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg in ihrer Sitzung am 04.11.2010 folgende Straßenbaubeitragsatzung beschlossen.

§ 1 Erhebung des Beitrages

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung im Bereich von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, werden Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung erhoben. Die Beiträge werden von den Beitragspflichtigen nach § 11 der Satzung als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden. Die Anlage wird grundsätzlich durch das Bauprogramm bestimmt.

§ 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der Erschließungsanlagen 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, Verbesserung und Erneuerung
 - a) Fahrbahnen,
 - b) Rinnen und Bordsteinen,
 - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - d) Gehwegen,
 - e) Radwegen
 - f) gemeinsamen Geh- und Radwegen
 - g) Beleuchtungseinrichtungen,

- h) Entwässerungseinrichtungen,
- i) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- j) Parkflächen, einschließlich Standspuren und Halteleuchten,
- k) unselbstständigen Grünanlagen,
- l) Mischflächen

4. für die Inanspruchnahme Dritter mit Planungs- und Bauleistungen, welche ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.

(2) Mischflächen i. S. von Absatz 1, Nr. 3, Buchstabe l sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Absatz 1, Nr. 3 Buchstaben a - f und i - k genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

(3) Nicht beitragsfähig sind die Kosten

1. für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
2. für Hoch- und Tiefstraßen sowie für Straßen, die für den Schnellverkehr mit Kraftfahrzeugen bestimmt sind (Schnellverkehrsstraßen), ferner für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörenden Rampen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt und der Beitragspflichtigen am Aufwand

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

- a) auf die Inanspruchnahme der Erschließungsanlagen durch die Allgemeinheit entfällt,
- b) bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 - 7 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 Stadt den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand allein.

(3) Der Anteil der Stadt und der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Abs. 1 und die anrechenbaren Breiten der Erschließungsanlagen werden wie folgt festgesetzt:

bei (Straßenart)	anrechenbare Breiten in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	anrechenbare Breiten sonstigen Baugebieten und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile	Anteil in der Stadt	Anteil der Beitragspflichtigen
------------------	---	---	---------------------	--------------------------------

1. Anliegerstraßen

a) Fahrbahn	8,50 m	5,50 m	40 v.H.	60 v.H.
b) Radweg, einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,70 m	nicht vorgesehen	40 v.H.	60 v.H.
c) Parkflächen, einschl. Standspuren und Halteleuchten	je 5,00 m	je 5,00 m	40 v.H.	60 v.H.
d) Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	40 v.H.	60 v.H.
e) gemeinsamer Geh- und Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m	40 v.H.	60 v.H.
f) Beleuchtungseinrichtung	---	---	40 v.H.	60 v.H.
g) Oberflächenentwässerung	---	---	40 v.H.	60 v.H.
h) unselbstständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	40 v.H.	60 v.H.
i) Mischflächen			40 v.H.	60 v.H.

2. HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN

a) Fahrbahn	8,50 m	6,50 m	70 v.H.	30 v.H.
b) Radweg, einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,70 m	je 1,70 m	70 v.H.	30 v.H.
c) Parkflächen, einschl. Standspuren und Halteleuchten	je 5,00 m	je 5,00 m	50 v.H.	50 v.H.
d) Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	50 v.H.	50 v.H.
e) gemeinsamer Geh- und Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m	60 v.H.	40 v.H.
f) Beleuchtungseinrichtung	---	---	70 v.H.	30 v.H.
g) Oberflächenentwässerung	---	---	70 v.H.	30 v.H.

h) unselbstständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	50 v.H.	50 v.H.
i) Mischflächen			50 v.H.	50 v.H.

3. Hauptverkehrsstraßen

a) Fahrbahn	8,50 m	6,50 m	90 v.H.	10 v.H.
b) Radweg, einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,70 m	je 1,70 m	90 v.H.	10 v.H.
c) Parkflächen, einschl. Standspuren und Halteleuchten	je 2,50 m	je 2,00 m	50 v.H.	50 v.H.
d) Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	40 v.H.	60 v.H.
e) gemeinsamer Geh- und Radweg	je 3,50 m	je 3,50 m	65 v.H.	35 v.H.
f) Beleuchtungseinrichtung	---	---	90 v.H.	10 v.H.
g) Oberflächenentwässerung	---	---	90 v.H.	10 v.H.
h) unselbstständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	50 v.H.	50 v.H.
i) Mischflächen			70 v.H.	30 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, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird, höchstens jedoch um je 2,50 m.

(5) Im Sinne des Absatzes 3 gelten als

1. Anliegerstraßen:

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

2. Haupteerschließungsstraßen:

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 überwiegend 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) 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 Absatz 3 unterschiedliche anrechenbare Breiten, so gilt für die gesamte Straße die größte Breite.

(7) Für Erschließungsanlagen, die in Absatz 3 und 5 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 nach den §§ 2 - 4 ermittelte Aufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch jeder zusammenhängende Grundbesitz eines Eigentümers, der eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet.

§ 6

Maß der Nutzung

(1) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die maßgebliche Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht. Der Nutzungsfaktor beträgt

a) 1,0 bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss zuzüglich 0,25 je weiteres Vollgeschoss,

b) 1,0 zuzüglich 0,25 je weiteres Vollgeschoss bei bebauten Grundstücken im Außenbereich für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt; für die Restfläche gilt ein Nutzungsfaktor entsprechend Abs. 1 lit. d bis f und bei Campingplätzen in Höhe von 0,5.

c) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise nutzbar sind (Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung); Abs. 1 lit. b nicht anzuwenden.

d) 0,5 bei unbebauten Grundstücken im Außenbereich, die gewerblich genutzt werden (z.B. Bodenabbau),

e) 0,0333 bei unbebauten Grundstücken, die als Grün-, Acker- oder Gartenland nutzbar sind,

f) 0,0167 bei unbebauten Grundstücken mit Waldbestand oder nutzbaren Wasserflächen.

(2) Als Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung Vollgeschosse sind oder solche Geschosse, die tatsächlich zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen

1. die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse oder,

2. sofern im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 Bau NVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen abgerundet oder,

3. sofern im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur die Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen abgerundet oder,

4. sofern auf den Grundstücken nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene oder,

5. sofern der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt, die Zahl der sich in die nähere Umgebung einfügenden (§ 34 Abs. 1 BauGB) Vollgeschosse.

Ist tatsächlich eine höhere als die zulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend wenn die zulässige Baumassenzahl oder zulässige Gebäudezahl überschritten wird.

(4) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken außerhalb des Bereichs eines Bebauungsplans die Zahl der sich in die nähere Umgebung einfügenden (§ 34 Abs.1 BauGB) Vollgeschosse. Ist die auf dem jeweiligen Grundstück tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse jedoch höher, so ist diese maßgeblich.

§ 7 Artzuschlag

Der sich aus § 6 ergebende Nutzungsfaktor erhöht sich um 0,5, wenn

1. das Grundstück überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird oder
2. wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 Bau NVO), Gewerbegebietes (§ 8 Bau NVO), Industriegebietes (§ 9 Bau NVO) oder Sondergebietes (§ 11 Bau NVO) liegt.

§ 8 Abschnitte von Erschließungsanlagen

Für selbstständig benutzbare Abschnitte einer Erschließungsanlage kann der Aufwand selbstständig ermittelt und erhoben werden.

§ 9 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. gemeinsame Geh- und Radwege
7. Parkflächen,
8. Mischflächen
9. Beleuchtung,
10. Oberflächenentwässerung,
11. unselbstständige Grünanlagen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 10

Vorausleistungen 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 einen öffentlich- rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

§ 11

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 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 Grundstückes gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Nutzer keine nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; andernfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

(4) Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte und Nutzer sind verpflichtet, alle für die Veranlagung erforderlichen Angaben wahrheitsgemäß und unverzüglich nach Aufforderung durch die Stadt zu machen und nachzuweisen. Sie haben bei örtlichen Feststellungen der Stadt die notwendige Unterstützung zu gewähren.

(5) Mehrere Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer haften jeweils als Gesamtschuldner.

(6) Für Vorausleistungen gelten die Abs. 1-5 entsprechend.

§ 12 Fälligkeit

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

§ 13 Billigkeitsmaßnahmen

(1) Zur Vermeidung unbilliger sachlicher oder persönlicher Härten können im Einzelfall Stundungen oder Verrentungen bewilligt werden.

(2) Bei Verrentungen ist die Beitragsforderung durch ein Grundpfandrecht zu sichern und nach dem jeweils gültigen Zinssatz zu verzinsen.

§ 14 Wirtschaftswege und sonstige Straßen

Im Falle des Ausbaus von Wirtschaftswegen und sonstigen öffentlichen Straßen i. S. von § 3 Absatz 5 des Brandenburgischen Straßengesetzes ist für jede Maßnahme eine gesonderte Beitragssatzung zu erlassen.

§ 15 Inkrafttreten

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

Strausberg, den 04.11.2010

Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten (Kostenersatzsatzung) vom 14.04.2005

Aufgrund der §§ 5 und 35 Abs. 2 Nr. 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.03.2004 (GVBl. I S. 59) sowie der §§ 1, 2 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), geändert durch Gesetz vom 29.06.2004 (GVBl. I. S. 272) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg in ihrer Sitzung am 14.04.2005 folgende Kostenersatzsatzung beschlossen:

§ 1 Grundsatz

- (1) Die Stadt Strausberg erhebt
 - a) für den Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung von Grundstückszufahrten zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen, sowie
 - b) bei Überfahrten über einen Geh- oder Radweg, die aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert werden, als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis entspricht, für die dadurch entstehenden Mehraufwendungen für den Bau und die Mehrkosten für die Unterhaltung

Kostenersatz nach Maßgabe dieser Satzung.

- (2) Absatz 1 a) findet entsprechende Anwendung für fußläufige Grundstückszugänge.

§ 2 Verteilungsmaßstab, Höhe des Kostenersatzes

- (1) Der Kostenersatz gemäß § 1 Abs. 1 a) und Absatz 2 wird bei der Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung von Grundstückszufahrten oder fußläufigen Grundstückszugängen auf der Basis des tatsächlichen Aufwandes und der Kostenersatz für die Unterhaltung von Grundstückszufahrten oder fußläufigen Grundstückszugängen nach den tatsächlichen Kosten berechnet.
- (2) Der Kostenersatz gemäß § 1 b) für den Bau einer Überfahrt über den Geh- oder Radweg wird auf der Basis des tatsächlichen Mehraufwandes und der Kostenersatz für die Unterhaltung einer Überfahrt über Geh- und Radwegen nach den tatsächlichen Mehrkosten berechnet.
- (3) Der nach den Absätzen 1 und 2 der Höhe nach je Grundstückszufahrt bzw. fußläufigem Grundstückszugang ermittelte Kostenersatz ist vom Ersatzpflichtigen in voller Höhe zu tragen.

§ 3 Kostenersatzpflichtiger

(1) Kostenersatzpflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenersatzbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte kostenpflichtig. 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 Kostenersatzbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstückes gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Nutzer keine nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind, anderenfalls bleibt die Kostenersatzpflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

(2) Mehrere Kostenersatzpflichtige derselben Schuld haften als Gesamtschuldner.

§ 4 Entstehung, Fälligkeit

(1) Der Ersatzanspruch entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt, des fußläufigen Grundstückszugangs oder der Überfahrt über den Geh- und Radweg. Im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme.

(2) Der Kostenersatz ist einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 5 In- Kraft- Treten

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

Strausberg, den 18.04.2005

§ 123 Erschließungslast

(1) Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt.

(2) Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrskostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

(4) Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags

(1) Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;

2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);

3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;

4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;

5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(3) Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

(4) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands

(1) Der Erschließungsaufwand nach § 127 umfasst die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen. Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4.

(2) Soweit die Gemeinden nach Landesrecht berechtigt sind, Beiträge zu den Kosten für Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt dieses Recht unberührt. Die Länder können bestimmen, dass die Kosten für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen in den Erschließungsaufwand nicht einzubeziehen sind.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst nicht die Kosten für

1. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen;
2. die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.

§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwands können Beiträge nur insoweit erhoben werden, als die Erschließungsanlagen erforderlich sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen (beitragsfähiger Erschließungsaufwand). Soweit Anlagen nach § 127 Abs. 2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm auf Grund baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden. Die Gemeinden tragen mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

(2) Kosten, die ein Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger bereits für Erschließungsmaßnahmen aufgewandt hat, dürfen bei der Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlagen nicht erneut erhoben werden.

§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Die Einheitssätze sind nach den in der Gemeinde üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen festzusetzen.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands

(1) Der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

(2) Verteilungsmaßstäbe sind

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung;
2. die Grundstücksflächen;
3. die Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

(3) In Gebieten, die nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erschlossen werden, sind, wenn eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, die Maßstäbe nach Absatz 2 in der Weise anzuwenden, dass der Verschiedenheit dieser Nutzung nach Art und Maß entsprochen wird.

§ 132 Regelung durch Satzung

Die Gemeinden regeln durch Satzung

1. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129,
2. die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands sowie die Höhe des Einheitssatzes,
3. die Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3) und
4. die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage.

§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur

Bebauung anstehen. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Grundstücke nach Satz 2 der Beitragspflicht unterliegen; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

(2) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

(3) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlass des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.

§ 134 Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

(1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

(2) Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der

Auszahlung der Finanzierungsmittel angepasst, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.

(3) Lässt die Gemeinde nach Absatz 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden muss. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung. Der Beitrag ist auch zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.

(5) Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

(6) Weitergehende landesrechtliche Billigkeitsregelungen bleiben unberührt.

§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) Für vorhandene Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht auf Grund der bis zum 29. Juni 1961 geltenden Vorschriften nicht entstehen konnte, kann auch nach diesem Gesetzbuch kein Beitrag erhoben werden.

(2) Soweit am 29. Juni 1961 zur Erfüllung von Anliegerbeitragspflichten langfristige Verträge oder sonstige Vereinbarungen, insbesondere über das Ansammeln von Mitteln für den Straßenbau in Straßenbaukassen oder auf Sonderkonten bestanden, können die Länder ihre Abwicklung durch Gesetz regeln.

(3) § 125 Abs. 3 ist auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 in Kraft getreten sind.

(4) § 127 Abs. 2 Nr. 2 ist auch auf Verkehrsanlagen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 endgültig hergestellt worden sind. Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Beitragspflicht nach Landesrecht entstanden, so verbleibt es dabei.

(5) Ist für einen Kinderspielplatz eine Beitragspflicht bereits auf Grund der vor dem 1. Juli 1987 geltenden Vorschriften (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 und 4 des Bundesbaugesetzes) entstanden, so verbleibt es dabei. Die Gemeinde soll von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies auf Grund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung des Nutzens des Kinderspielplatzes

für die Allgemeinheit, geboten ist. Satz 2 ist auch auf vor dem 1. Juli 1987 entstandene Beiträge anzuwenden, wenn

1. der Beitrag noch nicht entrichtet ist oder
2. er entrichtet worden, aber der Beitragsbescheid noch nicht unanfechtbar geworden ist.

(6) § 128 Abs. 1 ist auch anzuwenden, wenn der Umlegungsplan (§ 66 des Bundesbaugesetzes) oder die Vorwegregelung (§ 76 des Bundesbaugesetzes) vor dem 1. Juli 1987 ortsüblich bekannt gemacht worden ist (§ 71 des Bundesbaugesetzes).

(7) Ist vor dem 1. Juli 1987 über die Stundung des Beitrags für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 135 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes) entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, ist § 135 Abs. 4 dieses Gesetzbuchs anzuwenden.

(8) § 124 Abs. 2 Satz 2 ist auch auf Kostenvereinbarungen in Erschließungsverträgen anzuwenden, die vor dem 1. Mai 1993 geschlossen worden sind. Auf diese Verträge ist § 129 Abs. 1 Satz 3 weiterhin anzuwenden.

(9) Für Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetz ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen. Leistungen, die Beitragspflichtige für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teilen von Erschließungsanlagen erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bei Bedarf Überleitungsregelungen durch Rechtsverordnung zu treffen.

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG), (Auszug § 8, 10 a)

§ 8 KAG Beiträge

(1) Die Gemeinden und Gemeindeverbände können Beiträge erheben. Bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sollen Beiträge (Straßenbaubeiträge) erhoben werden. Satz 2 gilt nicht für den Fall, dass der Beitragspflichtige mindestens den rechnerisch auf das Grundstück entfallenden Anteil an dem nach Absatz 4 Satz 1 bis 6 ermittelten Aufwand auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung trägt.

(2) Beiträge sind Geldleistungen, die dem Ersatz des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 oder Teilen davon, jedoch ohne die laufende Unterhaltung und Instandsetzung, dienen. Sie werden von den Grundstückseigentümern als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Einrichtungen und Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte. 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 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; anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

(3) Beiträge können auch für Teile einer Einrichtung oder Anlage erhoben werden (Kostenspaltung). Bei der Erneuerung von leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlagen gelten insbesondere Ortsverbindungsleitungen, Pumpwerke, Druckerhöhungsstationen, Kläranlagen, Wasserwerke und funktionell miteinander verbundene erdverlegte Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Ortsverteilungsnetze) sowie die dazu gehörigen Haus- und Grundstücksanschlüsse, soweit diese nach § 10 Abs. 3 zur öffentlichen Einrichtung oder Anlage gehören, als jeweils selbstständig abrechenbare Teile. Für die Verbesserung von Wasserwerken und Kläranlagen im Bereich von leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlagen können nachmalige Beiträge erhoben werden, soweit dem an die Einrichtung oder Anlage anschließbaren Grundstück ein zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil durch die Verbesserung entsteht.

(4) Der Aufwand umfasst auch den Wert, den die von der Gemeinde oder dem Gemeindeverband für die Einrichtung oder Anlage bereitgestellten eigenen Grundstücke bei Beginn der Maßnahme haben. Er kann nach den tatsächlichen Aufwendungen oder nach Einheitssätzen, denen die der Gemeinde oder dem Gemeindeverband für gleichartige Einrichtungen oder Anlagen üblicherweise durchschnittlich erwachsenden

Aufwendungen zugrunde zu legen sind, ermittelt werden. Bei leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung oder der Abwasserbeseitigung dienen, kann der durchschnittliche Aufwand für die gesamte Einrichtung oder Anlage veranschlagt und zugrunde gelegt werden (Anschlussbeitrag). Zum Aufwand rechnen auch die Anschaffungs- und Herstellungskosten, die einem Dritten, dessen sich die Gemeinde oder der Gemeindeverband bedient, entstehen, soweit sie dem Dritten von der Gemeinde oder dem Gemeindeverband geschuldet werden. Bei der Erneuerung von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen bleiben die bei der Erhebung von Benutzungsgebühren nach § 6 Abs. 2 kalkulierten Abschreibungen außer Ansatz. § 6 Abs. 2 Satz 7 gilt entsprechend. Wenn die Einrichtungen oder Anlagen erfahrungsgemäß auch von der Allgemeinheit oder von der Gemeinde oder dem Gemeindeverband selbst in Anspruch genommen werden, bleibt bei der Ermittlung des Aufwandes ein dem wirtschaftlichen Vorteil der Allgemeinheit oder der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes entsprechender Betrag außer Ansatz; Zuwendungen Dritter sind, sofern der Zuwendende nichts anderes bestimmt hat, zunächst zur Deckung dieses Betrages und nur, soweit sie diesen übersteigen, zur Deckung des übrigen Aufwandes zu verwenden. Das veranschlagte Beitragsaufkommen soll den nach Satz 1 bis 7 ermittelten Aufwand, der sonst von der Gemeinde oder dem Gemeindeverband selbst aufzubringen wäre, einschließlich des Wertes der bereitgestellten eigenen Grundstücke, nicht überschreiten und in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 in der Regel decken.

(4a) Bei leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlagen können die Gemeinden oder Gemeindeverbände nach Maßgabe des Satzes 2 berücksichtigen, dass Grundstücke, die am 3. Oktober 1990 bereits bebaut und an eine leitungsgebundene Einrichtung oder Anlage tatsächlich angeschlossen oder anschließbar waren, über einen höheren Gebrauchswert verfügten als Grundstücke, die zu diesem Zeitpunkt unbebaut oder nicht tatsächlich angeschlossen oder anschließbar waren. Die Satzung kann vorsehen, dass für diese Grundstücke der Anteil des Aufwandes für die erstmalige Herstellung oder Anschaffung unberücksichtigt bleibt, der ausschließlich auf die Schaffung eines Anschlusses oder einer Anschlussmöglichkeit für Grundstücke entfällt, die am 3. Oktober 1990 nicht tatsächlich angeschlossen oder anschließbar waren.

(5) Der Aufwand kann auch für Abschnitte einer Einrichtung oder Anlage, wenn diese selbständig in Anspruch genommen werden können, ermittelt werden.

(6) Die Beiträge sind nach den Vorteilen zu bemessen. Dabei können Gruppen von Beitragspflichtigen mit annähernd gleichen Vorteilen zusammengefasst werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 sollen die Art und das Maß, bei leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlagen ausschließlich das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung berücksichtigt werden. Satz 1 gilt nicht, wenn vertragliche Vereinbarungen zu Gunsten der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes etwas anderes bestimmen. Das Beitragsgebiet umfasst auch Grundstücke oder Teile von Grundstücken im Außenbereich, soweit für diese die Möglichkeit einer Inanspruchnahme der Einrichtung oder Anlage besteht. Zur vereinfachten Bemessung der wirtschaftlichen Vorteile kann die Satzung für Grundstücke innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und im Außenbereich ein pauschales Tiefenbegrenzungsmaß vorsehen.

(7) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Einrichtung oder Anlage, in den Fällen des Absatzes 3 mit der Beendigung der Teilmaßnahme und in den Fällen des Absatzes 5 mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts. Wird ein Anschlussbeitrag nach Absatz 4 erhoben, so entsteht die Beitragspflicht, sobald das Grundstück an die Einrichtung oder Anlage angeschlossen werden kann, frühestens jedoch mit dem Inkrafttreten der rechtswirksamen Satzung; die Satzung kann einen späteren Zeitpunkt bestimmen. Im Falle der Erhebung eines Beitrages für die Erneuerung oder Verbesserung einer leitungsgebundenen Einrichtung oder Anlage gilt, soweit die Satzung keinen späteren Zeitpunkt bestimmt, Satz 1 entsprechend.

(8) Die Gemeinden und Gemeindeverbände können Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitragsschuld verlangen, sobald mit der Durchführung der Maßnahme nach Absatz 2 Satz 1 und Absatz 5 begonnen worden ist. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlass des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden. Hierauf ist im Vorausleistungsbescheid hinzuweisen. Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 4 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

(9) Bei leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung dienen, können Baukostenzuschüsse aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen anstelle von Beiträgen verlangt werden.

(10) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 2 Satz 3 auf dem Erbbaurecht.

§ 10a

Kostenersatz für Grundstückszufahrten

(1) Die Gemeinden und Gemeindeverbände können bestimmen, dass ihnen der Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung einer Grundstückszufahrt zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen ersetzt werden. Vom Ersatz der Kosten für die Unterhaltung sind Kosten für die Straßenreinigung und den Winterdienst ausgenommen. Der Aufwand und die Kosten können in der tatsächlich geleisteten Höhe oder nach Einheitssätzen, denen die der Gemeinde oder dem Gemeindeverband für Grundstückszufahrten gleicher Art und gleichen Umfangs üblicherweise durchschnittlich erwachsenden Aufwendungen und Kosten zu Grunde zu legen sind, ermittelt werden. Für den Kreis der Ersatzpflichtigen gilt § 8 Abs. 2 Satz 2 bis 6 entsprechend.

(2) Wird eine Überfahrt über einen Geh- oder Radweg aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis für einen solchen Geh- oder Radweg entspricht, kann die Gemeinde oder der Gemeindeverband den Ersatz der Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung verlangen; Absatz 1 findet entsprechende Anwendung.

(3) Der Ersatzanspruch nach den Absätzen 1 und 2 entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt oder der Überfahrt über den Geh- oder Radweg, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme. Für den Anspruch gelten die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechend.

Ihre AnsprechpartnerInnen: Erschließungs- und Straßenbaubeiträge:

Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Fachbereichsleiterin
Birgit Bärmann
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Tel.: (03341 – 381350)
Fax: (03341 – 381433)
E-Mail: birgit.baermann@stadt-strausberg.de

Fachgruppe Tiefbau/ Grünflächen
Sachbearbeiterin
Liane Dei
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Tel.: (03341 – 381313)
Fax: (03341 – 381433)
E-Mail: liane.dei@stadt-strausberg.de

Fachgruppe Tiefbau/ Grünflächen
Sachbearbeiterin
Julia Schnabel
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Tel.: (03341 – 381150)
Fax: (03341 – 381433)
E-Mail: julia.schnabel@stadt-strausberg.de

Stadtverwaltung Strausberg, Hegermühlenstraße 58, 15344 Strausberg
Internet: www.stadt-strausberg.de
E-Mail: info@stadt-strausberg.de

Sprechzeiten :

Dienstag: 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag: 8.30. bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr

Sie können auch Termine außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten mit uns vereinbaren.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dazu dienen, zu erläutern, was Sie berücksichtigen sollten, wenn Sie einen Bescheid über die Festsetzung eines Erschließungsbeitrages erhalten haben.