

## **Beschlussvorlage**

Abteilung: Bauverwaltung/Facility Management

Aktenzeichen: 60 42 04

Wildau: 28.02.2018/03.04.2018/08.05.2018

---

Beratung: x Ausschuss für Haushalt, Finanzen u. Liegenschaften	Sitzung am: 19.03.2018
x Planungs-, Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am: 20.03.2018
x Hauptausschuss	Sitzung am: 24.04.2018

Beschluss: x Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am: 08.05.2018
	Beschluss-Nr.: S 21/366/18

---

**Betreff:** Neufassung der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Wildau (Straßenbaubeitragsatzung)“

Anlage 1: Neufassung der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Wildau (Straßenbaubeitragsatzung)“

### **Die Stadtverordnetenversammlung beschließt**

die Neufassung der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Wildau (Straßenbaubeitragsatzung)“ gemäß Anlage 1.

### **Begründung:**

Die 3. Kammer des Verwaltungsgerichtes Cottbus hat in der mündlichen Verhandlung am 19. Oktober 2017 unter anderem den in der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wildau geregelten Verteilungsmaßstab, welcher die degressive Steigerungsform der Nutzungsfaktoren widerspiegelt, für unwirksam erklärt, was letztendlich zur Gesamtnichtigkeit der Satzung geführt hat. Zur Herstellung einer wirksamen Satzung ist eine für unwirksam erklärte Regelung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen. In diesem Fall ist das Verwaltungsgericht der Auffassung, dass ein Verteilungsmaßstab mit einer linearen Steigerungsform der Nutzungsfaktoren geeigneter ist, den Anforderungen einer Vorteilsregelung und Beitragsgerechtigkeit Rechnung zu tragen.

Diese für unwirksam erklärte Verteilungsregelung ist auch Bestandteil der Straßenbaubeitragsatzung. Da die oben genannte gerichtliche Entscheidung auch auf das Straßenbaubeitragsrecht übertragbar ist, sollte auch die Straßenbaubeitragsatzung analog der neu zu fassenden Erschließungsbeitragssatzung angepasst und der in § 6 Abs. 2 geregelte bisherige Verteilungsmaßstab durch die lineare Steigerungsform der Nutzungsfaktoren ersetzt werden.

Da auch in diesem Fall eine Heilung der Satzung mittels einer Änderungssatzung nicht möglich ist, wird die „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Wildau (Straßenbaubeitragsatzung)“ neu gefasst.

Dabei wurden auch weitere notwendige Anpassungen als auch sinnvolle Änderungen/Ergänzungen eingearbeitet, unter anderem:

- Aktualisierung durch Ersetzen des Wortes „Gemeinde“ durch „Stadt“.
- Aktualisierung durch Ersetzen des Wortes „Gemeindevertretung“ durch „Stadtverordnetenversammlung“.
- Streichung der Angabe der Rechtsnormen in der Präambel, da dies in Satzungen nicht mehr zwingend erforderlich ist.
- Streichung der Regelungen in § 2 Abs. 2 sowie in § 4 Abs. 2 Satz 2 bezüglich der Fahrbahnen von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, da diese sich nicht in der Straßenbaulast der Stadt Wildau befinden und demnach nicht beitragsrelevant sind.
- Definition des Vollgeschossbegriffes in § 5 6 Abs. -4- 1, da dieser in der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 19. Mai 2016 nicht mehr definiert ist, was aber die Anwendbarkeit der Satzung erfordert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Aufgrund der notwendigen Änderung der Verteilungsregelung von der degressiven Steigerungsform der Nutzungsfaktoren zur linearen Steigerungsform kommt es bei der Beitragsberechnung zu Erhöhungen als auch zu Verringerungen einzelner Beiträge im Vergleich zu der bisherigen, nicht mehr zulässigen Regelung. Die Gesamtsumme aller zu erhebenden Beiträge bleibt jedoch gleich.

### **Abstimmungsergebnis:**

beschlossen: ..........  
abgelehnt: .....  
zurückgezogen: .....  
überwiesen an den Ausschuss: .....  
beschlossen mit den Änderungen: .....

### **Vermerk:**

Es war(en) .....<sup>0</sup>..... Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

*Angela Homuth* E

Angela Homuth  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung



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

In ihrer Sitzung vom 08.05.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Beitragstatbestand**

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung von Anlagen im Bereich von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen werden Beiträge (Straßenbaubeiträge) von den Beitragspflichtigen nach § 10 als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden.

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

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt. Beitragsfähig ist insbesondere 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 von
    - a) Fahrbahnen,
    - b) Rinnen und Bordsteinen,
    - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
    - d) Gehwegen,
    - e) Radwegen,
    - f) kombinierten Geh- und Radwegen,
    - g) Beleuchtungseinrichtungen,
    - h) Entwässerungseinrichtungen,
    - i) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
    - j) Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,
    - k) unselbständigen Grünanlagen.
  4. die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung sowie die Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.
- (2) Nicht beitragsfähig sind die Kosten
  - a) für laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
  - b) für Hoch- und Tiefstraßen sowie für Straßen, die für den Schnellverkehr mit Kraftfahrzeugen bestimmt sind (Schnellverkehrsstraßen), ferner für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

**§ 3**  
**Abrechnungsgebiet**

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird grundsätzlich für die in dem von der Stadt festgelegten Bauprogramm bezeichnete Maßnahme ermittelt. Er wird nach Abzug des Stadtanteils nach Maßgabe dieser Satzung auf die Grundstücke verteilt, die aus der Maßnahme einen besonderen Vorteil erlangen und durch die Anlage, die Gegenstand der beitragsfähigen Maßnahme ist, erschlossen werden.
- (2) Für selbständig nutzbare Teilstrecken (Abschnitte) einer Anlage kann abweichend von Absatz 1 der Aufwand jeweils gesondert ermittelt und erhoben werden (Abschnitte). Der Aufwand kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, gemeinsam ermittelt und erhoben werden (Ausbaueinheit).

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

- (1) Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der
  - a) auf die Inanspruchnahme der Anlagen 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 Anlagen die nach Abs. 3 anrechenbaren Breiten, so trägt die Stadt den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand allein.
- (3) Der Anteil der Stadt am Aufwand nach Abs. 1 Satz 1 und die anrechenbaren Breiten der Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Straßenart	anrechenbare Breiten in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten	anrechenbare Breiten in sonstigen Baugebieten und innerhalb im Zusammen- hang bebauter Ortsteile	Anteil der Stadt
<b>1. Anliegerstraßen</b>			
a) Fahrbahn	8,50 m	5,50 m	30 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	bis 1,70 m	nicht vorgesehen	30 v. H.
c) Parkstreifen	bis 5,00 m	bis 5,00 m	30 v. H.
d) Gehweg	bis 2,50 m	bis 2,50 m	30 v. H.
e) Beleuchtung & Oberflächenentwässerung			30 v. H.
f) unselbständige Grünanlagen	bis 2,00 m	bis 2,00 m	30 v. H.
g) kombinierte Geh- u. Radwege	bis 3,50 m	bis 3,50 m	30 v. H.
<b>2. Haupteerschließungsstraßen</b>			
a) Fahrbahn	8,50 m	6,50 m	50 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	bis 1,70 m	bis 1,70 m	50 v. H.
c) Parkstreifen	bis 5,00 m	bis 5,00 m	40 v. H.
d) Gehweg	bis 2,50 m	bis 2,50 m	40 v. H.
e) Beleuchtung & Oberflächenentwässerung			45 v. H.
f) unselbständige Grünanlagen	bis 2,00 m	bis 2,00 m	40 v. H.
g) kombinierte Geh- u. Radwege	bis 3,50 m	bis 3,50 m	45 v. H.
<b>3. Hauptverkehrsstraßen</b>			
a) Fahrbahn	8,50 m	6,50 m	80 v. H.
b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen	bis 1,70 m	bis 1,70 m	80 v. H.
c) Parkstreifen	bis 2,50 m	bis 2,00 m	50 v. H.
d) Gehweg	bis 2,50 m	bis 2,50 m	50 v. H.
e) Beleuchtung & Oberflächenentwässerung			65 v. H.
f) unselbständige Grünanlagen	bis 2,00 m	bis 2,00 m	50 v. H.
g) kombinierte Geh- u. Radwege	bis 3,50 m	bis 3,50 m	65 v. H.
<b>4. Verkehrsberuhigte Bereiche i. S. des § 42 (4a) StVO einschl. Beleuchtung, Parkflächen &amp; Oberflächenentwässerung</b>			
		11,50 m	40 v. H.

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

- (4) Bei den in Abs. 3 Nr. 1 bis 4 genannten Baugebieten handelt es sich um beplante sowie um unbeplante Gebiete. Die genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Der Aufwand für Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen und Ausweitungen im Bereich von Einmündungen oder Abbiegespuren und dergleichen sind über die in Abs. 3 genannten Breiten hinaus beitragsfähig.
- (5) Im Sinne des Absatzes 3 gelten als:
1. Anliegerstraßen:  
Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihnen verbundene 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 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.
4. Verkehrsberuhigte Bereiche:  
als Mischflächen gestaltete Anliegerstraßen, die in ihrer ganzen Breite von Fußgängern benutzt werden dürfen, jedoch zeitlich unbegrenzt mit Kraftfahrzeugen benutzt werden können.
- (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 Abs. 3 unterschiedliche anrechenbare Breiten, so gilt für die gesamte Straße die größte Breite.
- (7) Für Anlagen, die in Abs. 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 umlagefähige Ausbauaufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten Anlage oder eines bestimmten Abschnitts von ihr besteht (berücksichtigungsfähige Grundstücke). Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem nach den §§ 6 und 7 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt regelmäßig jeder demselben Eigentümer gehörende Teil der Grundfläche, der selbständig baulich oder gewerblich genutzt werden kann (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). 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 Teilflächen jenseits einer Bebauungsplangrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB - 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 oder im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes;
  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 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,
    - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die im Innenbereich liegende Fläche.
- (4) Bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die
  - a) nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden,
  - oder
  - b) 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 Grundstückes bzw. die Fläche des Grundstückes zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird.
- (5) Für Grundstücke, die von mehr als einer Anlage im Sinne dieser Satzung erschlossen werden, wird der nach Abs. 1 ermittelte Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben, wenn mehr als eine Anlage gleichzeitig ausgebaut wird. Dies gilt nicht für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

**§ 6**  
**Nutzungsfaktoren für Baulandgrundstücke**

- (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 oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, wobei darunter die natürliche Geländeoberfläche zu verstehen ist, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs oder in der Baugenehmigung eine andere Geländeoberfläche festgesetzt ist. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse. Aufenthaltsräume sind demnach Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe dazu geeignet sind. Sie müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerkes in ihm kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,50 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 5 Abs. 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,
1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2),
    - 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, in Gewerbe-, Industrie – und Sondergebieten i. S. von § 11 BauNV die durch 3,5 geteilte und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen abgerundet,
    - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen abgerundet,
    - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss,
    - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
    - f) für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
    - g) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/ oder tatsächliche vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach lit. a)- c);
  2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 lit. a) bzw. lit. d)- g) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlichen vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 lit. b) bzw. lit. c);
  3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie
    - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
    - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Der sich aus Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit
- a) 1,5 wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 und 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B: Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
  - b) 2,0 wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO, Industriegebietes (§ 9 BauNVO), Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

## § 7

### Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

- (1) Für die Flächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren bei Grundstücken, die
1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) 0,5
  2. ganz oder teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn
    - a) sie ohne Bebauung sind, bei
      - aa) Waldbestand oder nutzbaren Wasserflächen 0,0167
      - bb) Nutzung als Grün-, Acker- oder Gartenland 0,0333
      - cc) gewerbliche Nutzung (z. B. Bodenabbau) 1,0
    - b) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen und Nebengebäude (z.B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 ergibt, 1,0  
mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. a)
    - c) sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 ergibt, 1,0  
mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche 0,5
    - d) sie gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B.: Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 ergibt, 1,5  
mit Zuschlägen von je 0,3 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. a).
    - e) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen
      - aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, 1,5  
mit Zuschlägen von je 0,3 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss,
      - bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung 1,0  
mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt lit. a).
- (2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 6 Abs. 1.

## § 8

### Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. Fahrbahn,
  2. Radweg,
  3. Gehweg,
  4. kombinierte Geh- und Radwege,
  5. Parkflächen,
  6. Beleuchtung,
  7. Oberflächenentwässerung,
  8. unselbständige Grünanlagen,
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

## § 9

### 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 öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages. Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrages besteht nicht.

## **§ 10 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 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457) genannten juristischen oder natürlichen 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 Sachenrechtsbereinigungsgesetzes statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; anderenfalls 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 Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nutzer haften als Gesamtschuldner.

## **§ 11 Fälligkeit**

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

## **§ 12 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wildau, den 08.05.2018



Dr. Uwe Malich  
Bürgermeister



## Bekanntmachungsanordnung

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Wildau (Straßenbaubeitragsatzung)“, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2018, ausgefertigt am 08.05.2018, im Amtsblatt der Stadt Wildau angeordnet.

Wildau, den 08.05.2018



Dr. Uwe Malich  
Bürgermeister

