

**Einzelsatzung der Stadt Zossen über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen  
für die straßenbauliche Maßnahme  
Verbesserung der Straßenbeleuchtung in der „Mellenseestraße“ für den Teilabschnitt  
„Klausdorfer Straße“ – „Birkenstraße“ in Wünsdorf**

Auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) in der jeweils geltenden Fassung und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 08], S.174) in der jeweils geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen in ihrer Sitzung am 13.07.2016 folgende maßnahmenbezogene Straßenbaubeitragssatzung beschlossen:

**§ 1  
Beitragstatbestand**

Zum Ersatz des Aufwandes für die Verbesserung der Straßenbeleuchtung in der „Mellenseestraße“ für den Teilabschnitt „Klausdorfer Straße“ – „Birkenstraße“ in Wünsdorf erhebt die Stadt Zossen als Gegenleistung von den Eigentümern, Erbbauberechtigten und Nutzern der Grundstücke, denen die Anlage durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme wirtschaftliche Vorteile bietet, Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2  
Umfang des beitragsfähigen Aufwandes**

Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und für die Freilegung der für die Verbesserung der Anlage nach § 1 benötigten Grundflächen,
2. den Wert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
3. die Verbesserung der Beleuchtungseinrichtung
4. den Ausgleich oder den Ersatz eines durch die beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft.

**§ 3  
Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

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

Die Stadt trägt den Teil des Aufwandes, der

1. auf die Inanspruchnahme der Anlage durch die Allgemeinheit entfällt, für die Verbesserung der Beleuchtung der Anlage nach § 1 30 %,
2. bei der Verteilung des Aufwandes nach den §§ 5 - 7 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.

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

## **§ 5**

### **Verteilung des umlagefähigen Aufwandes**

- (1) Der umlagefähige Aufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten öffentlichen Anlage von ihr besteht (berücksichtigungsfähige Grundstücke). Dabei werden Art und Maß der Nutzung der Grundstücke durch eine Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit den nach den §§ 6 und 7 maßgeblichen Nutzungsfaktoren berücksichtigt.
- (2) Soweit Flächen berücksichtigungsfähiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 6. Für die übrigen Flächen, einschließlich der im Außenbereich liegenden Flächen oder Teilflächen, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 7.
- (3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken,
  1. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
    - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
    - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die im Innenbereich liegende Fläche;
  2. die über die sich nach Nr. 1. b) ergebenden Grenzen hinaus tatsächlich baulich oder gewerblich genutzt werden, die Fläche zwischen der der öffentlichen Anlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die im gleichmäßigen Abstand bis zur rückwärtigen Grenze der baulichen oder gewerblichen Nutzung verläuft.
- (4) Bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die
  1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Kirchengebäude i. V. m. Friedhöfen, Friedhöfe, Sport-, Camping- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werdenoder
  2. ganz bzw. teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenist die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird.

## **§ 6**

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

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung Vollgeschosse sind.

- (2) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (§ 5 Abs. 3) mit einem Faktor vervielfacht. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt - jeweils bezogen auf die in § 5 Abs. 3 bestimmten Flächen, wenn
- a) sie bebaut oder unbebaut aber bebaubar sind, die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse;
  - b) auf ihnen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
  - c) auf ihnen keine Bebauung zulässig ist, sie aber gewerblich genutzt werden können, die Zahl von einem Vollgeschoss.

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

- (4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 2 und 3 festgelegten Faktoren um 0,5 erhöht:
- a) bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten, die gewerblich genutzt werden. "Gewerblich genutzt" im Sinne dieser Satzungsbestimmung sind Grundstücke, die einem typischen Gewerbebetrieb zuzurechnen sind. Zusätzlich sind Grundstücke "gewerblich genutzt", auf denen eine Tätigkeit ausgeübt wird, die typischerweise auf einen Besucherverkehr abstellt und deshalb eine intensivere Inanspruchnahme der öffentlichen Anlage verursacht, wie z. B. Grundstücke mit Praxen von Ärzten, Anwälten, Architekten, aber auch Büro-, Verwaltungs-, Gerichts-, Post-, Krankenhaus- und Schulgebäude usw.
  - b) für Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, bei denen mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossfläche tatsächlich gewerblich genutzt werden. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzliche zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

## **§ 7**

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

- (1) Für die Flächen nach § 5 Abs. 4 gelten als Nutzungsfaktoren:
1. 0,5 bei Grundstücken, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nicht baulich oder gewerblich sondern nur in vergleichbarer Weise genutzt werden (z. B. Kirchengebäude i. V. m. Friedhöfen, Friedhöfe, Sport-, Camping- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten).
  2. bei Grundstücken, die im Außenbereich liegen
    - a) 0,0167, bei einer Nutzung als Wald, Brachland oder bei wirtschaftlich genutzten Wasserflächen, wenn sie unbebaut sind,

- b) 0,0333, bei einer Nutzung als Grün-, Acker-, Gartenland oder vergleichbar landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, wenn sie unbebaut sind,
- c) 0,5, wenn sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z. B. Kirchengebäude i. V. m. Friedhöfen, Friedhöfe, Sport-, Camping- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten),
- d) 1,0, wenn auf ihnen Bebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (z. B. Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt. Übersteigt die Bebauung ein Vollgeschoss, erhöht sich der Nutzungsfaktor von je 0,25 für jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss; für die Restfläche gelten entsprechend die Buchstaben a - c),
- e) 1,0, wenn sie nicht bebaubar, aber gewerblich genutzt werden,
- f) 1,5, wenn sie gewerblich genutzt und mit einem Vollgeschoss bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt. Übersteigt die Bebauung ein Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um je 0,25 für jedes tatsächlich vorhandene Vollgeschoss; für die Restfläche gelten entsprechend die Buchstaben a - c).

## **§ 8**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

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

## **§ 9**

### **Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.
- (3) Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen oder juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthafter Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

- (4) Mehrere Beitragspflichtige nach den vorstehenden Absätzen 1 bis 3 haften als Gesamtschuldner.

**§ 10  
Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

**§ 11  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.06.2016 in Kraft.

Zossen, 14.07.2016

  
Schreiber  
Bürgermeisterin



### **Bekanntmachungsanordnung**

Die Einzelsatzung der Stadt Zossen über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen für die straßenbaulichen Maßnahmen Verbesserung der Straßenbeleuchtung in der „Mellenseestraße“ für den Teilabschnitt „Klausdorfer Straße“ – „Birkenstraße“ in Wünsdorf wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen mit Beschlussnummer 041/16 am 13.07.2016 beschlossen. Die Satzung wird gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BbgKVerf vom 18.12.2007 (GVBl.1 S. 286) in der jeweils gültigen Fassung, öffentlich bekannt gegeben.

Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (Hinweis gem. § 3 Abs. 4 BbgKVerf).

Zossen, den 14.07.2016

  
Michaela Schreiber  
Bürgermeisterin