**Sondersatzung
über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen
für einen Abschnitt der Straße „Am Bahnhof“, Stadt Werneuchen
(Sondersatzung Am Bahnhof)**

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ...2016 auf der Grundlage von § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]) und §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 8], S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]), nachfolgende Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 und 10a des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Werneuchen (Straßenbaubeitragssatzung) beschlossen:

§ 1

Erhebung des Beitrages (Beitragstatbestand)

Die Stadt Werneuchen erhebt zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der Anlage „Am Bahnhof“ im Abschnitt zwischen der „Mühlenstraße“ und der „Alten Bahnhofstraße“ Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung. Die Beiträge werden von den Beitragspflichtigen nach § 10 der Satzung als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Anlage wirtschaftliche Vorteile geboten werden.

§ 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 Anlagen benötigten Grundflächen,
 2. den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
 3. die Anschaffung, Herstellung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der
 - a) Fahrbahn,
 - b) Rinnen und Bordsteine,
 - c) Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - d) Gehwege,
 - e) Radwege,
 - f) ~~kombinierten Geh- und Radwege,~~
 - g) Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) Straßenentwässerungseinrichtungen,
 - i) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - j) ~~Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,~~
 - k) unselbständigen Grünanlagen (straßenbegleitend)
 4. die Inanspruchnahme Dritter mit Planung, Bauleitung sowie Zinsaufwendungen, die der Maßnahme zuzurechnen sind.
- (2) Nicht beitragsfähig sind die Kosten
1. für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze,
 2. für Hoch- und Tiefstraßen sowie für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.
 3. *für Parkplätze, die als P+R-Anlagen für den Bahnhof errichtet werden. (neu)*

§ 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
 1. auf die Inanspruchnahme der Anlagen durch die Allgemeinheit entfällt,
 2. bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt.

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

- (2) Die Anteilssätze der Beitragspflichtigen am Aufwand nach Abs. 1 Satz 2 werden für die Anlage „Am Bahnhof“ im Abschnitt zwischen der „Mühlenstraße“ und der „Alten Bahnhofstraße“ wie folgt festgesetzt:

a.) Fahrbahn	25%
b.) Radweg einschließlich Sicherheitsstreifen	
c.) Park- und Abstellflächen	
d.) Gehweg	25%
e.) gemeinsamer Geh- und Radweg	
f.) Beleuchtung	25%
g) Oberflächenentwässerung	25%
h.) unselbständige Grünanlagen	25%

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der umlagefähige Ausbauaufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten Anlage besteht (berücksichtigungsfähige Grundstücke). Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, welche sich aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem aus den nachfolgenden Absätzen festgelegten maßgeblichen Nutzungsfaktor ergeben.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinn.
- (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 Grundstücks;
 2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
 3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
 4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht, wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,
- (4) Bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, ist die Gesamtfläche des Grundstückes bzw. die Fläche des Grundstückes zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Abs. 3 nicht erfasst wird.
[Hinweis: die Regelungen zum Außenbereich sind gestrichen worden]
- (5) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind (Abs. 3), wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung Vollgeschosse sind.
Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche gemäß Abs. 3 vervielfacht mit 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss. Der Faktor wird um je 0,25 erhöht für jedes weitere zulässige Vollgeschoss.
Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise genutzten Grundstücken je 2,30 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (6) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in Abs. 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,
1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2)
 - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, wie sie nach der im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht gültigen Landesbauordnung beziffert werden würde.
 - 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 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
 - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
 - 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 in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse.
 2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 lit. a.) bzw. lit. d.) – f.) 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 tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 lit. b.) bzw. lit. c.);
- (7) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in Abs. 3 bestimmten Flächen – bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht, 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.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die im Abs. 5 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern- und Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse
 - 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 gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden), 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.
- (9) Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsanlagen, die Gegenstand einer Straßenbau- oder erschließungsbeitragsfähigen Maßnahme sein können (Eckgrundstücke, mehrfach erschlossene Grundstücke), so soll zunächst der Beitrag in voller Höhe veranlagt werden.
- Im weiteren gelten Entlastungsregeln, wonach der sich nach dieser Satzung ergebende Beitrag für die entsprechende Teileinrichtung (i. S. von § 8) der weiteren angrenzenden Anlage nur zu 50 % erhoben wird.

Der nicht erhobene Beitragsanteil ist von der Stadt zu tragen.

§ 6

Kostenersatz

- (1) Die Stadt erhebt Kostenersatz für
 - a) den Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung von Grundstückszufahrten zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sowie für
 - b) die Mehrkosten für den Bau einer Überfahrt über einen Geh- oder Radweg, wenn dieser aufwändiger hergestellt, erneuert oder verändert wird, als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis für einen solchen Geh- oder Radweg entspricht
- (2) Abs. 1 lit. a) findet entsprechende Anwendung für fußläufige Grundstückszugänge.
- (3) Der Kostenersatz für Grundstückszufahrten und fußläufige Zugänge wird nach dem tatsächlichen Aufwand, die Mehrkosten für die Überfahrt über einen Geh- oder Radweg werden nach dem tatsächlichen Mehraufwand ermittelt.
- (4) Kostenersatz ist durch den Pflichtigen aus § 10 dieser Satzung zu tragen.
- (5) Der Kostenersatzanspruch entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt, des fußläufigen Zuganges oder der Überfahrt über den Geh- und Radweg, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme.

§ 8

Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. ~~Radweg,~~
5. Gehweg,
6. ~~gemeinsame Geh- und Radwege~~
7. ~~Parkflächen,~~
8. Beleuchtung,
9. Oberflächenentwässerung,
10. unselbständige Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Die Kostenspaltung bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung.

§ 9

Vorausleistung und Ablösung

- (1) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den künftigen Straßenbaubeitrag bis zu 100 % der voraussichtlichen Höhe erheben. Dabei ist für Vorausleistungen von mehr als 50 % ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich.
- (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 der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers.
- (3) Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen und juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks gemäß §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (4) Mehrere Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Berechtigte haften jeweils als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend dem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (5) Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte bzw. sonstige Berechtigte sind verpflichtet, alle für die Veranlagung erforderlichen Angaben wahrheitsgemäß und unverzüglich nach Aufforderung durch die Stadt zu machen und nachzuweisen. Sie haben bei den örtlichen Feststellungen der Stadt die notwendige Unterstützung zu gewähren.

§ 11 Fälligkeit

Der Beitrag, die Vorausleistung sowie der Kostenersatz werden einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabebescheides fällig.

§ 12 Sonstige Bestimmungen

- (1) Sobald der beitragspflichtige Ausbau einer Verkehrsanlage oder von deren Teileinrichtungen geplant ist, ist die Bürgerbeteiligung der von dieser Maßnahme betroffenen Pflichtigen nach § 10 dieser Satzung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.
- (2) Auf Wunsch wird jedem Beitragspflichtigen Einblick in die Abrechnungsunterlagen zur Straßenbaumaßnahme gewährt.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Werneuchen, den2016

Siegel

.....
Burkhard Horn
Bürgermeister