

## **Einzelsatzung**

der Stadt Cottbus über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen an der Gulbener Str./ Lieberoser Str. in dem Bereich zwischen dem Abzweig der Werbener Str. von der Gulbener Str. und der Kreuzung Erich-Weinert-Str. / Lieberoser Str.

### **Präambel**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am ... auf Grund der §§ 5 und 35 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) in der jeweils geltenden Fassung und den §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Allgemeines**

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung

1. der Fahrbahn,
2. der öffentlichen Straßenbeleuchtung,
3. der Oberflächenentwässerung,
4. der Gehwege,
5. der Radwege,
6. der kombinierten Geh- und Radwege,
7. der Grünanlagen als Bestandteil der Anlage,
8. der Parkflächen

der Gulbener Str. / Lieberoser Str. in dem Bereich zwischen dem Abzweig der Werbener Str. von der Gulbener Str. und der Kreuzung Erich-Weinert-Str. / Lieberoser Str. und den dafür benötigten Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) sowie der Freilegung erhebt die Stadt Cottbus von den gemäß § 9 dieser Satzung Beitragspflichtigen Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

Diese Beiträge werden als Gegenleistung dafür erhoben, dass den Beitragspflichtigen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der o. g. Einrichtung ein wirtschaftlicher Vorteil geboten wird.

### **§ 2 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes**

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

**§ 3**  
**Anteil der Stadt Cottbus und der Beitragspflichtigen am Aufwand**

- (1) Die Stadt Cottbus trägt zur Abgeltung des öffentlichen Interesses den Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme der Einrichtung durch die Allgemeinheit oder die Stadt Cottbus entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes ist von den Beitragspflichtigen zu tragen.
- (2) Der Anteil der Stadt Cottbus (Gemeindeanteil) am Aufwand gem. § 2 beträgt
- für Maßnahmen an

|                                                | Gemeinde-<br>anteil | Anteil der<br>Beitrags-<br>pflichtigen |
|------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| 1. der Fahrbahn                                | 60 %                | 40 %                                   |
| 2. der öffentlichen Straßenbeleuchtung         | 50 %                | 50 %                                   |
| 3. der Oberflächenentwässerung                 | 50 %                | 50 %                                   |
| 4. der Gehwege                                 | 40 %                | 60 %                                   |
| 5. der Radwege                                 | 60 %                | 40 %                                   |
| 6. der kombinierten Geh- und Radwege           | 50 %                | 50 %                                   |
| 7. der Grünanlagen als Bestandteile der Anlage | 60 %                | 40 %                                   |
| 8. der Parkflächen (auch Standspuren)          | 30 %                | 70 %                                   |

**§ 4**  
**Verteilung des umlagefähigen Aufwandes**

- (1) Der nach den §§ 2 - 3 ermittelte von den Beitragspflichtigen zu tragende Aufwand wird auf die Grundstücke, denen die Anlage durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme einen wirtschaftlichen Vorteil bietet, nach dem Verhältnis ihrer Flächen verteilt. Dabei werden Art und Maß der Nutzung der Grundstücke durch eine Vervielfältigung der Fläche bzw. den nach den Absätzen 2, 3 und 4 jeweils zu ermittelnden Teilflächen mit den in den §§ 5 und 6 bestimmten Faktoren berücksichtigt.
- (2) Grundstück i. S. dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch – jedes zusammenhängende Grundeigentum, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet. Soweit die Fläche bzw. Teilfläche eines Grundstücks baulich oder gewerblich nutzbar ist, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors dieser Fläche nach § 5. Für die übrigen Flächen richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 6.
- (3) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt
1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
  2. bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) hinausreichen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
  3. bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich (§ 35 BauGB) hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
  4. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht, wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) bzw. einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
  5. wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB)

- liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die der Grenze des Bebauungszusammenhangs i. S. des § 34 BauGB entspricht;
6. bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die der Grenze des Bebauungszusammenhangs i. S. des § 34 BauGB entspricht.
  7. Überschreitet die tatsächliche bauliche oder gewerbliche Nutzung die nach den Buchstaben 1. – 6. ermittelten Abstände, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
- (4) Bei Grundstücken nach Abs. 1, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden, sondern nur in anderer Weise nutzbar sind, ist die Gesamtfläche bzw. auch die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen des Abs. 3 nicht erfasst wird.

## **§ 5**

### **Nutzungsfaktor für baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücksflächen**

- (1) Zur Berücksichtigung des Maßes der Nutzbarkeit werden die nach § 4 Abs. 3 ermittelten, baulich oder gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt:
 

|                                                                                                                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten)         | 0,50 |
| 2. bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen | 1,00 |
| 3. bei Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen                                                                                                                                                            | 1,25 |
| 4. bei Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen                                                                                                                                                            | 1,50 |
| 5. bei Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen                                                                                                                                                   | 1,75 |
| 6. bei Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen                                                                                                                                                 | 2,00 |
- (3) Für die Flächen eines Grundstücks, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  1. Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  2. Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,0 (wobei Bruchzahlen kleiner 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet werden).
  3. Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0 (wobei Bruchzahlen kleiner 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet werden).
- (4) Für die Flächen von Grundstücken in unbeplanten Gebieten ist die Zahl der sich aus der näheren Umgebung ergebenden zulässigen Zahl der Vollgeschosse maßgebend.

- (5) Ist im Einzelfall die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher als der sich aus Abs. 2 - 4 ergebenden Zahl der Vollgeschosse, ist die tatsächliche Nutzung maßgebend.
- (6) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach der Bauordnung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. Bbg I S. 82) Vollgeschosse sind. Ist die Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,0 m Höhe des Bauwerkes als Vollgeschoss berechnet.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung erhöht sich bei Flächen von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie bei Flächen von Grundstücken in anderen Baugebieten, die überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B.: Grundstücke mit Büro-, Handels-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, der für die Flächen von Grundstücken gemäß Abs. 2 - 6 maßgebliche Nutzungsfaktor um 0,5.

## **§ 6**

### **Nutzungsfaktor für Grundstücksflächen mit sonstiger Nutzung**

Zur Berücksichtigung der Art und des Maßes der Nutzung werden die nach § 4 Abs. 4 ermittelten Grundstücksflächen vervielfacht mit 0,5.

## **§ 7**

### **Kostenspaltung**

Der Beitrag kann für

1. die Fahrbahn,
2. die öffentliche Straßenbeleuchtung,
3. die Oberflächenentwässerung,
4. die Gehwege,
5. die Radwege,
6. die kombinierten Geh- und Radwege,
7. die Grünanlagen als Bestandteil der Anlage,
8. die Parkflächen (auch Standspuren)

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch die Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

## **§ 8**

### **Ablösung**

Der Straßenbaubeitrag kann vor der Entstehung der Beitragspflicht durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Straßenbaubeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

## **§ 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 der Fälligkeit des Beitrages 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. Ab dem 01. Juli 2004 entsteht die Beitragspflicht der Nutzer 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.
- (4) Mehrere Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nutzer haften als Gesamtschuldner.

#### **§ 10 Fälligkeit**

Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge werden einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

#### **§11 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2000 in Kraft.

Cottbus,

Karin Rätzel  
Oberbürgermeisterin  
der Stadt Cottbus