

# Einzelsatzung der Stadt Cottbus über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen an der Feldstraße in dem Bereich von der Kreuzung Schmelwitzer Schulstraße bis zur Kreuzung Neue Straße

## Paragrafen

- [§ 1 Allgemeines](#)
- [§ 2 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes](#)
- [§ 3 Anteil der Stadt Cottbus und der Beitragspflichtigen am Aufwand](#)
- [§ 4 Verteilung des umlagefähigen Aufwandes](#)
- [§ 5 Nutzungsfaktor für baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücksflächen](#)
- [§ 6 Nutzungsfaktor für Grundstücksflächen mit sonstiger Nutzung](#)
- [§ 7 Kostenspaltung](#)
- [§ 8 Beitragssatz](#)
- [§ 9 Beitragspflichtige](#)
- [§ 10 Fälligkeit](#)
- [§ 11 Härtefälle](#)
- [§ 12 In-Kraft-Treten](#)

## Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Tagung am 30. 11. 2005 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 unselbständigen Grünanlagen,

der Feldstraße in dem Bereich von der Kreuzung Schmelwitzer Schulstraße bis zur Kreuzung Neue Straße 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 am Aufwand gem. § 2 beträgt für Maßnahmen an:

|  | Gemeindeanteil | Anteil der Beitragspflichtigen |
|--|----------------|--------------------------------|
| 1. der Fahrbahn                        | 60 %           | 40 %                           |
| 2. der öffentlichen Straßenbeleuchtung | 50 %           | 50 %                           |
| 3. der Oberflächenentwässerung         | 50 %           | 50 %                           |
| 4. den unselbständigen Grünanlagen     | 60 %           | 40 %                           |

(3) Zuschüsse Dritter sind, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt, zunächst zur Deckung der Anteile der Stadt zu verwenden.

### § 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; ausgenommen hiervon sind die Flächen, die im Bebauungsplan als Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) festgesetzt sind;
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 Nr. 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 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, aus 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, gilt die höchstzulässige 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. Enthält der Bebauungsplan für baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke keine Festsetzungen im Sinne der Ziffern 1. bis 3., ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der tatsächlichen Nutzung.
5. Für Flächen, die auf Grund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Sondergebiete für Erholung) gilt 0,5 als Zahl der Vollgeschosse. Diese Zahl gilt auch für Flächen, die im Bebauungsplan als private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) oder als Flächen mit dem Gebot oder der Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), festgesetzt sind und deren Fläche 1/3 der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Fläche des Grundstücks übersteigt.

(4) Für die Flächen von Grundstücken in unbepflanzten Gebieten ist die Zahl der sich aus der näheren Umgebung ergebenden zulässigen Zahl der Vollgeschosse maßgebend. Für den Fall, dass in der näheren Umgebung lediglich Grundstücke im Sinne des Abs. 3 Nr. 4 liegen, ergibt sich die Zahl der in Rechnung zu stellenden Vollgeschosse aus der überwiegend vorhandenen Zahl an Vollgeschossen in der näheren Umgebung.

(5) Ist im Einzelfall die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse höher als der sich aus Abs. 3 - 4 ergebenden Zahl der Vollgeschosse, ist die tatsächliche Nutzung maßgebend.

(6) Als Vollgeschosse 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 Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, wird je angefangene 3,0 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss berechnet.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung erhöht sich bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie 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 das Grundstück 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

1. 0,033 bei Flächen, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen z. B. Grünland, Ackerland oder Gartenland) oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z. B. landwirtschaftliche Nutzung);
2. 0,0167 bei Flächen, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen und als Waldfläche genutzt werden oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur als Waldflächen nutzbar sind.

#### **§ 7 Kostenspaltung**

Der Beitrag kann für:

1. die Fahrbahn,
2. die öffentliche Straßenbeleuchtung,
3. die Oberflächenentwässerung,
4. die unselbständigen Grünanlagen,

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

### **§ 8 Beitragssatz**

Der Beitragssatz errechnet sich durch Teilung des umlagefähigen Aufwandes durch die Summe der anrechenbaren Grundstücksflächen im Abrechnungsgebiet.

Der Beitragssatz beträgt 3,68866898 EUR  
je m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche nach § 4 i. V. m. §§ 5 und 6.

### **§ 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.

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

### **§ 10 Fälligkeit**

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

### **§ 11 Härtefälle**

Die Stadt Cottbus kann gemäß den Regelungen des § 12 KAG in Verbindung mit den darin benannten Vorschriften der Abgabenordnung in den Fällen, bei denen sich aus der Anwendung dieser Satzung Härtefälle ergeben, die im Gesetz vorgesehenen Billigkeitsmaßnahmen treffen.

### **§ 12 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2001 in Kraft.

Cottbus, 02. 12. 2005

In Vertretung

gez. Holger Kelch  
Beigeordneter für Sicherheit, Ordnung und Umwelt der Stadt Cottbus