

ORTSRECHT in Glienicke/Nordbahn

Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenbaubeitragsatzung)



Nichtamtliche Lesefassung

Stand vom 17.07.2025

(Einbezogen ist die ursprüngliche Satzung vom 20. Juni 2012, die 1. Änderungssatzung vom 14.07.2015, die 2. Änderungssatzung vom 08.12.2015, die 3. Änderungssatzung vom 15.07.2025 und die 4. Änderungssatzung vom 24.02.2026)

Bei Fragen und Hinweisen zuständiger Fachbereich der Gemeindeverwaltung:

Fachbereich II, Frau Schrape, Hauptstraße 21
Telefon 033056 69–236, Email: schrape@glienicke.eu

**Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen
(Straßenbaubeitragsatzung)
- Lesefassung -**

§ 1 Erhebung des Beitrages

Zum teilweisen Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung im Bereich von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern, Erbbauberechtigten und Nutzern (gem. § 9 dieser Satzung) der straßenbaubeitragsrechtlich erschlossenen Grundstücke erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile erhebt die Gemeinde Glienicke/Nordbahn Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Beitragsfähig ist insbesondere der Aufwand für
1. die Anschaffung (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen,
 2. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme,
 3. die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von
 - a) Fahrbahnen inkl. Rinnen und Bordsteinen,
 - b) Radwegen,
 - c) Parkstreifen und Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,
 - d) Gehwege einschließlich Fahrbahnquerungen und selbstständiger Gehwege in Anliegerstraßen,
 - e) kombinierten und gemeinsamen Geh- und Radwegen,
 - f) Beleuchtungseinrichtungen,
 - g) Oberflächenentwässerungen,
 - h) unselbstständige Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Anlage sind,
 - i) Mischflächen.Zu den Teileinrichtungen unter a) bis i) zählen auch Trenn-, Seiten-, Rand-, und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
 4. die Inanspruchnahme Dritter mit Planung und Bauleitung, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.
- (2) Die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind nur insoweit beitragsfähig, als sie breiter sind als die anschließenden freien Strecken.
- (3) Nicht beitragsfähig sind die Kosten für die laufende Unterhaltung und Instandsetzung der Straßen, Wege und Plätze.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.

§ 4 Anteil der Gemeinde und der Beitragspflichtigen am Aufwand

- (1) Die Gemeinde trägt den Teil des Aufwandes, der
- auf die Inanspruchnahme der Erschließungsanlagen durch die Allgemeinheit entfällt,
 - bei der Verteilung des Aufwandes nach § 5 auf ihre eigenen Grundstücke entfällt,
 - durch die Vergünstigung nach § 4 Abs. 4 nicht von den Beitragspflichtigen zu tragen ist.

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

- (2) Der Anteil der Gemeinde am Aufwand nach Absatz 1 lit. a) wird wie folgt festgesetzt:

	Gemeindeanteil
1. Anliegerstraßen	
a) Fahrbahnen inkl. Rinnen und Bordsteinen,	40 %
b) Radwegen,	40 %
c) Parkstreifen und Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,	40 %
d) Gehwege einschließlich Fahrbahnquerungen und selbstständiger Gehwege in Anliegerstraßen,	40 %
e) kombinierten und gemeinsamen Geh- und Radwegen,	40 %
f) Beleuchtungseinrichtungen,	40 %
g) Oberflächenentwässerungen,	40 %
h) unselbstständige Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Anlage sind,	40 %
i) Mischflächen.	40 %
2. Haupteerschließungsstraßen	
a) Fahrbahnen inkl. Rinnen und Bordsteinen,	70 %
b) Radwegen,	55 %
c) Parkstreifen und Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,	55 %
d) Gehwege einschließlich Fahrbahnquerungen und selbstständiger Gehwege in Anliegerstraßen,	55 %
e) kombinierten und gemeinsamen Geh- und Radwegen,	55 %
f) Beleuchtungseinrichtungen,	65 %
g) Oberflächenentwässerungen,	65 %
h) unselbstständige Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Anlage sind,	70 %
i) Mischflächen.	60 %
3. Hauptverkehrsstraßen	
a) Fahrbahnen inkl. Rinnen und Bordsteinen,	90 %
b) Radwegen,	70 %
c) Parkstreifen und Parkflächen einschließlich Standspuren und Haltebuchten,	60 %
d) Gehwege einschließlich Fahrbahnquerungen und selbstständiger Gehwege in Anliegerstraßen,	70 %
e) kombinierten und gemeinsamen Geh- und Radwegen,	70 %
f) Beleuchtungseinrichtungen,	80 %
g) Oberflächenentwässerungen,	80 %
h) unselbstständige Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der Anlage sind,	90 %
i) Mischflächen.	75 %

- (3) Im Sinne des Absatzes 2 gelten als

1. Anliegerstraßen:

Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder durch private Zuwegungen mit ihnen verbundenen Grundstücken dienen;

2. Haupterschließungsstraßen:

Straßen, die überwiegend 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-, Land- und Kreisstraßen mit Ausnahme der Strecken, die außerhalb von Baugebieten und von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen.

- (4) Bei Eckgrundstücken und Grundstücken zwischen mehreren Anlagen oder Teilanlagen gleicher Art, die zum gleichen Zeitpunkt von zwei oder mehr Anlagen oder Teilanlagen gleicher Art ausgebaut werden, wird der sich nach Maßgabe dieser Satzung ergebende Beitrag nur zu 60 v.H. erhoben. Die Differenz zum vollen Beitrag wird durch die Gemeinde getragen.

§ 5 Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

- (1) Der nach den §§ 2-4 ermittelte Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Der Nutzungsfaktor bemisst sich nach den Vorteilen, die den Grundstücken nach dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung durch die Einrichtung vermittelt werden. Die Vorteile werden nach dem zulässigen Umfang der baulichen Nutzung bestimmt. Soweit es danach auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ankommt, gilt: Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. 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 (vgl. Brandenburgische Bauordnung i. d. F. v. 13.04.2010, § 2). Ist wegen der Besonderheiten des Bauwerkes die Zahl der Vollgeschosse nicht feststellbar, werden bei gewerblichen oder industriell genutzten Grundstücken je 3,50 m und bei allen in anderer Weise genutzten Grundstücken je 2,30 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt:
- | | |
|---|--------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1,0 |
| Für jedes weitere Geschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25. | |
| 2. bei Grundstücken, die nur untergeordnet bebaubar sind, oder auf denen keine Bebauung zulässig ist | 0,5 |
| 3. bei Flächen, die aufgrund entsprechender Festsetzung in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich genutzt sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport- und Freizeitplätze, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, | 0,5 |
| 4. bei Flächen, die im Außenbereich liegen (vgl. § 35 BauGB) oder wegen entsprechender Festsetzung in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (z.B. landwirtschaftliche Nutzung), wenn | |
| a) sie ohne Bebauung sind, bei | |
| i. Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen | 0,0167 |
| ii. Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland | 0,0333 |
| iii. . Gewerbliche Nutzung (z.B. Bodenabbau) | 1,0 |

- b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden (z.B. Friedhöfe, Sport- und Freizeitplätze, Dauerkleingärten) 0,5
 - c) auf ihnen Wohnbebauung, 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 mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Anstrich a. 1,0
 - d) sie gewerblich genutzt und bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Anstrich a. 1,5
 - e) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, für die von der Satzung erfassten Teilflächen
 - i. mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen mit Zuschlägen von je 0,375 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Anstrich a. 1,5
 - ii. mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung mit Zuschlägen von je 0,25 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Anstrich a. 1,0
5. Kirchen 1,0
- (4) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist jeder demselben Eigentümer gehörende Teil der Grundfläche, der selbstständig baulich oder gewerblich genutzt werden kann (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff).
- (5) Für Grundstücke, die ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b) Für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist,
 - 1. in Kern-, Gewerbe- und Industrie- und Sondergebieten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, die durch 3,5,
 - 2. in allen anderen Baugebieten durch 2,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet wird.
 - 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, wobei bei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet wird.
 - d) Sind in einem Bebauungsplan mehrere Festsetzungen über die bauliche Nutzung i. S. des § 5 Abs. 5 a) bis c) nebeneinander enthalten, so ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse vor der höchstzulässigen Gebäudehöhe und der Baumassenzahl maßgebend. Ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, dann ist die höchstzulässige Gebäudehöhe vor der Baumassenzahl maßgebend.
- Ist tatsächlich eine höhere Bebauung als nach Maßgabe des § 5 Abs. 5 a) bis d)

vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen.

- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlage bzw. die Baumaßzahl festlegt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- a) bei bebauten oder unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend zulässigen Zahl der Vollgeschosse (gem. § 34 BauGB);
- b) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung möglich ist, die aber
 1. gewerblich genutzt werden können, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 2. industriell genutzt werden können, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
- c) bei Grundstücken auf denen nur Garagen, Stellplätze oder Tiefgaragenanlagen errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene.

Ist tatsächlich eine höhere als die zulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen.

Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, in allen anderen Gebieten geteilt durch 2,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen abgerundet.

- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in § 5 Abs. 1 bis 6 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit der Nutzungsart: Einkaufsflächen und großflächigen Handelsbetrieben;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch den Bebauungsplan eine Nutzung wie unter Buchstabe a genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstaben a und b bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, 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.

§ 6 Abschnitte von beitragsrechtlichen Anlagen

Für selbständig benutzbare Abschnitte einer beitragsrechtlichen Anlage (Straße) kann der Aufwand selbständig ermittelt und erhoben werden.

§ 7 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für Teilanlagen entsprechend § 2 Abs. 1 gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 8 Mitteilung, Vorausleistung und Ablösung

- (1) Vor der Durchführung einer Maßnahme sollten die Beitragspflichtigen über die Maßnahme, den Zeitpunkt und die geplante Dauer der Maßnahme sowie die zu erwartenden Kosten informiert werden.
- (2) Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Gemeinde

Vorausleistungen in Höhe von 50 v.H. des zu erwartenden Beitrages erheben.

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

§ 9 Beitragspflichtige, Fälligkeit

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Fertigstellung der Anlage oder Teilanlage 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 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 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) 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.
- (5) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner für die gleiche Schuld.
- (6) Der Beitrag, die Vorausleistung und der Kostenersatz für Grundstückszufahrten und -wegungen nach werden einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

§ 10 Wirtschaftswege und sonstige Straßen

Im Falle des Ausbaus von Wirtschaftsweegen und sonstigen öffentlichen Straßen i.S. von § 3 Absatz 5 des Brandenburgischen Straßengesetzes ist für jede Maßnahme eine gesonderte Beitragssatzung zu erlassen.

§ 11 Kostenersatz für Grundstückszufahrten und -wegungen

- (1) Die Gemeinde erhebt für den Aufwand der Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung einer Grundstückszufahrt und/oder -zuwegung zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen einen Kostenersatz. Vom Ersatz der Kosten für die Unterhaltung sind Kosten für die Straßenreinigung und den Winterdienst ausgenommen.
- (2) Der Kostenersatz ist der Gemeinde Glienicke/Nordbahn in der tatsächlich geleisteten Höhe zu erstatten.
- (3) Für den Kreis der Ersatzpflichtigen gilt § 9 dieser Satzung entsprechend.

- (4) Wird eine Grundstückszufahrt über einen Geh- oder Radweg aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert, als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis für einen solchen Geh- oder Radweg entspricht, kann die Gemeinde den Ersatz der Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung verlangen; die Absätze 1-3 finden entsprechende Anwendung.
- (5) Der Ersatzanspruch entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt und/oder -zuwegung, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme.

§ 12 Billigkeitsmaßnahmen

Der Beitrag, die Vorausleistung und der Kostenersatz können auf Antrag nach den für öffentliche Abgaben geltenden besonderen Vorschriften gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden.

Inkrafttreten (4. Änderungssatzung)

Diese Satzungsänderung tritt rückwirkend zum 31.12.2018 in Kraft.

Glienicke/Nordbahn, den 04.03.2026

Arno Steguweit
Bürgermeister