



Anliegerversammlung

17.09.2025

www.hohen-neuendorf.de



Straßenbauliche Maßnahmen in der Sommerstraße im Stadtteil Bergfelde



Geplanter Ablauf der Veranstaltung

- 1. Begrüßung/Vorstellung der Personen/Hinweise**
- 2. Einführung Thema Straßenbau – Erfordernis**
- 3. Vorstellung des Projektes**
- 4. Kurze Darstellung der Kosten/Kostenverteilung**
- 5. Zusammenfassung/Fragen/Anregungen**



TOP 1

Begrüßung/Vorstellung der Personen/Hinweise



Information Straßenbau

Planung durch Ingenieurbüro:

Herr Bäske

Dr. Löber, Ingenieurgesellschaft für
Verkehrsbauwesen mbH

Ansprechpartner bei der Stadt / Bauamt
für technische Fragen / Bauablauf etc.:

Hr. Kröcher 528 – 162

für Fragen der Beitragserhebung:

Fr. Pense 528 – 121



Hinweise:

- Diese Veranstaltung dient der **allgemeinen** Information und Vorstellung des Projektes.
- Über diese Veranstaltung wird ein kurzes **Protokoll** gefertigt. Dieses wird der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt und **kann auf der Homepage der Stadt eingesehen werden, sobald die Tagesordnung des maßgeblichen Stadtentwicklungs- und Bauausschusses veröffentlicht wurde.**
- **Grundstücksbezogene Einzelfragen** (z. B. zum geschätzten Beitrag, zu Erschließungsfragen) bitten wir, nicht in der allgemeinen Diskussion zu besprechen, sondern diese in Einzelgesprächen mit **den zuständigen Mitarbeitenden zu den Sprechzeiten der Stadtverwaltung zu erörtern** bzw. ggf. einen gesonderten Termin zu vereinbaren.

TOP 2

Einführung Thema Straßenbau - Erfordernis



1. Bereitstellung von Haushaltsmitteln

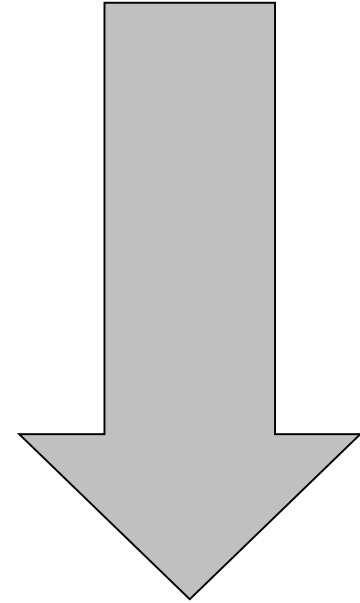
Die Verbesserung der Infrastruktur ist eines der wesentlichen Ziele, die sich die Stadtverordneten gesetzt haben.

Dieses langfristige Ziel findet sich im **Investitionsplan/Haushaltsplan** wieder.

□ Planungsauftrag

(Regel-)Verfahrensablauf:

1. Bereitstellung von Haushaltsmitteln
2. Erstellung eines Vorentwurfs
3. **Bürgerinformation und ggf. Anpassung**
4. Vorstellung im Fachausschuss und
5. Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
6. Ausschreibung/Vergabe der Bauleistung
7. Baubeginn
8. ggf. Vorausleistungserhebung
9. Baufertigstellung
10. Schlussrechnungslegung der Baufirma
11. Beitragserhebung (bei vorangegangener Vorausleistungserhebung wird diese hierbei verrechnet)



Information Straßenbau

Wichtige Aspekte bei einer Straßenplanung:

Maßgebende Benutzergruppe

Maßgebende Begegnungsfälle

Straßenentwässerung

Oberflächengestaltung

Aufteilung des Verkehrsraumes / Gehweg(e)

Kreuzungen und Knotenpunkte

Bepflanzung

Soziale Sicherheit

Angestrebtes Geschwindigkeitsniveau (Straßen)



Erforderlichkeit – oder warum legt die Verwaltung die Planung vor?

Herausforderungen:

- unzureichende Regenentwässerung
- schlechter Straßenzustand (Verkehrssicherungspflicht)
- Gehwegsituation
- Erschließung der Grundstücke
- Parksituation

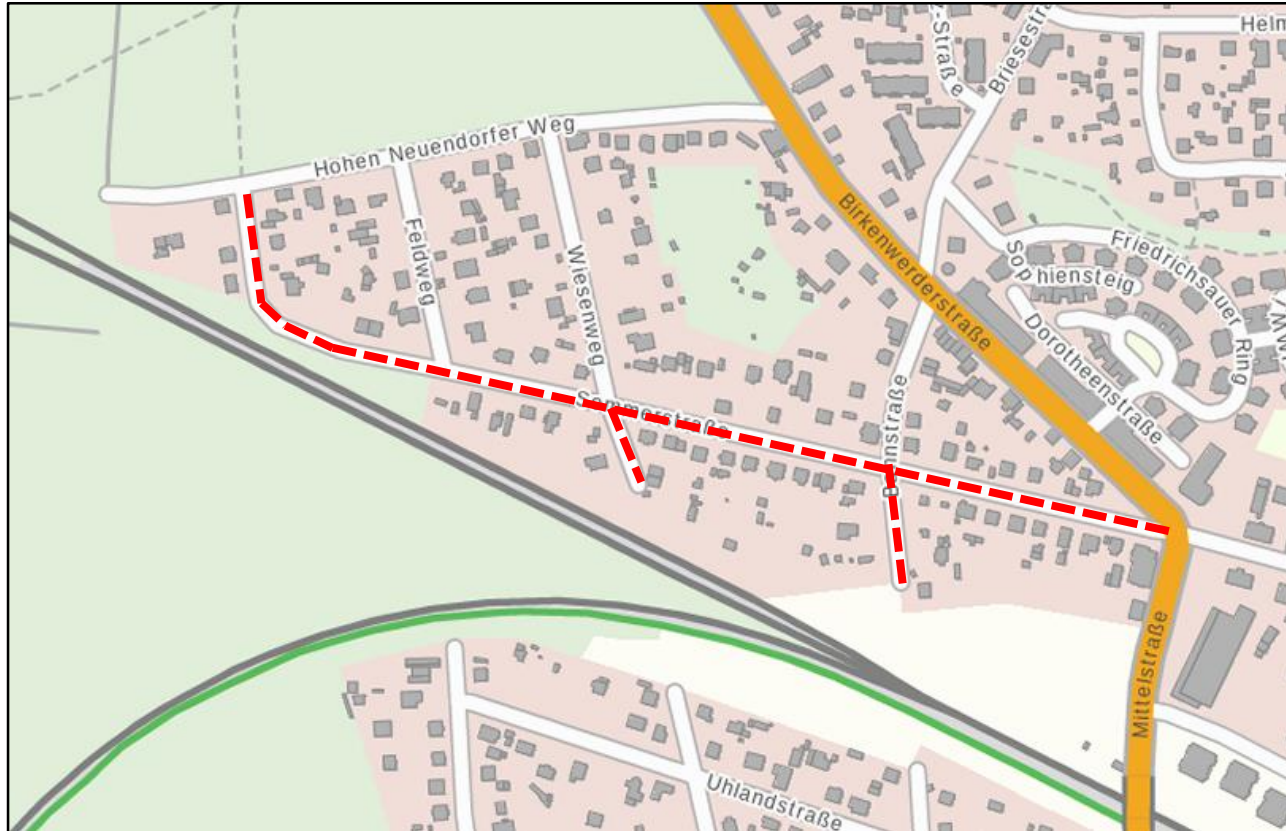
TOP 3

Vorstellung des Projektes



Information Straßenbau

Strecke, auf die
sich die
Baumaßnahme
bezieht



Information Straßenbau

Bilddokumentation



Zustand nach Starkregen 29.9.2021

Information Straßenbau

Bilddokumentation



Zustand nach Starkregen 29.9.2021



Information Straßenbau

Bilddokumentation



Zustand Gehwege vor Ersatz durch provisorischen Weg (Juni 2018)

Information Straßenbau

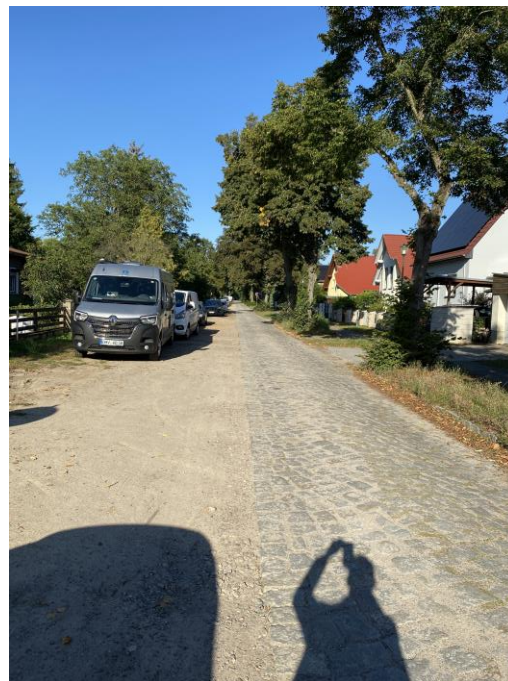
Bilddokumentation



Zustand Gehwege nach Ersatz durch provisorischen Weg

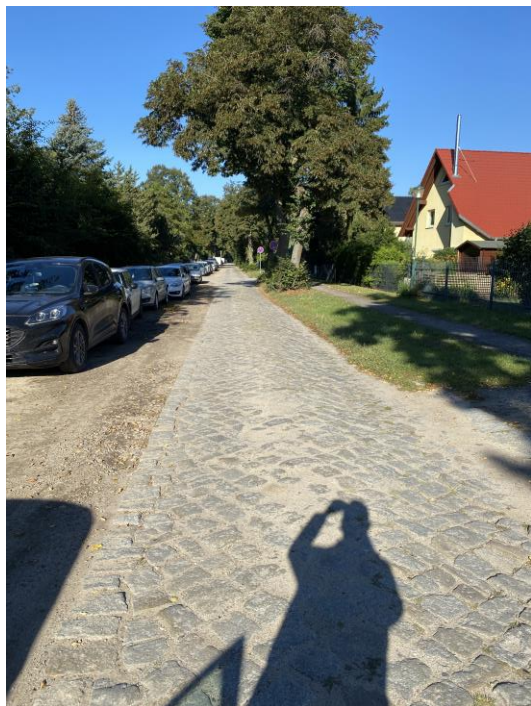
Information Straßenbau

Bilddokumentation



Information Straßenbau

Bilddokumentation



Information Straßenbau

Bilddokumentation





Information Straßenbau

Bilddokumentation



Wiesenweg (Stich)













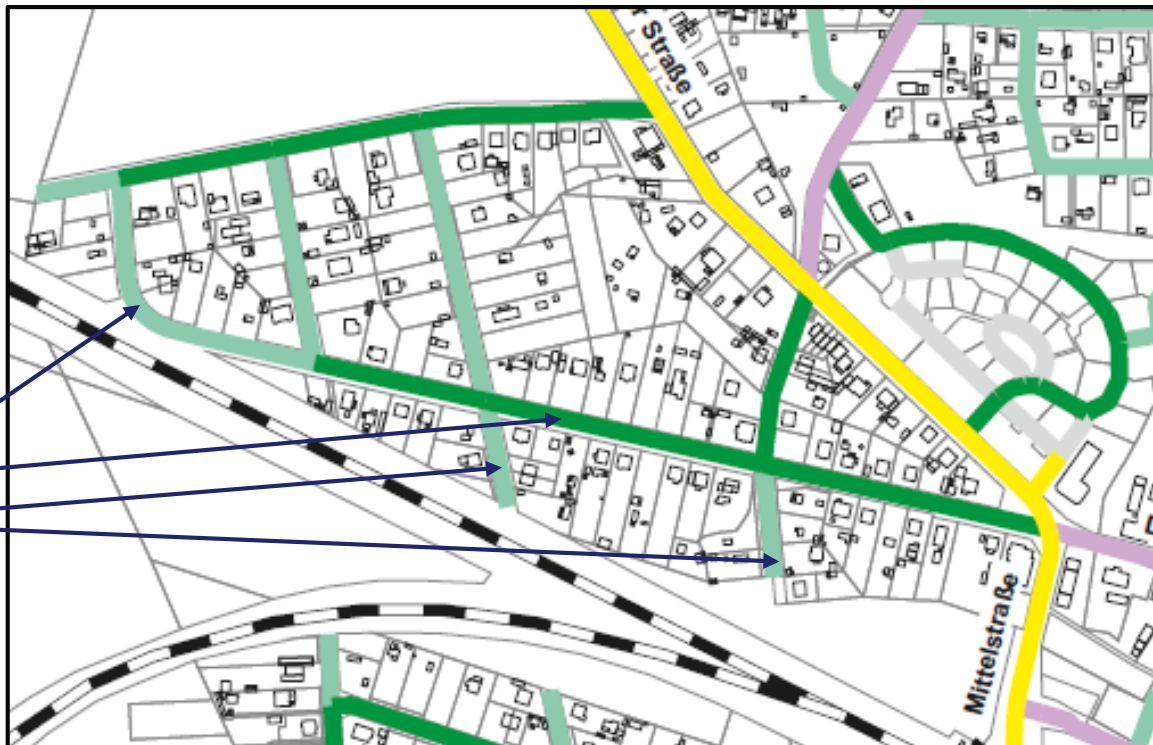
Information Straßenbau

Auszug Verkehrsentwicklungsplan

Maßnahmenplan 3-2: Straßennetzklassifizierung

Legende

	Autobahn
	Hauptverbindungsstraße (HVS)
	Hauptsammelstraße (HSM)
	Wohnsammelstraße (WSM)
	Wohnstraße (WNS)
	Wohnweg (WNW)
	nicht klassifiziert
	Stadtteilgrenze
	Eisenbahn
	beschränkter Bahnübergang



Information Straßenbau

Straßenklassifizierung Revision 19.03.13 - zur Abstimmung			Leitkriterium	Prüfkriterien*			Wesentliche Merkmale (Innerorts)						
			Verbindungsfunktion	Spitzenstunden-Kfz-Belastung	tägliche Lkw-Belastung	tägliche ÖPNV-Belastung	Fahrbahnbreite	Radverkehrsanlagen	Gehwege	Ruhender Verkehr	Belastungsklasse	typische Nutzungsstruktur	angestrebte zul. Höchstgeschwindigkeit
Abkürzung	Bezeichnung	Einstufung KAG	Einschließungsfunktion wird grundsätzlich vorausgesetzt, Aufenthaltsefunktion ist kritisch zu berücksichtigen	Kfz im Querschnitt, Spitzenstunde am Werktag	Lkw/Ölge und Busse über 3,5 t zul. Gesamtgewicht ÖTV (ÖV)	Kraftomnibusse im Linien- und Schülerverkehr	auf ganzer Strecke, örtliche Konzentrierung nach RAG erforderlich	Regelgel, unabhängig von Benutzungsprofil	mit Bordstein oder Grünstreifen abgegrenzt	In Parkhöfen außerhalb der Fahrbahn	Regelgel***	Kategorie "Geschäfte" umfasst auch Dienstleistungen, Bildungs- oder Freizeiteinrichtungen	vorbereitend der Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde
HVS	Hauptverbindungsstraße	Hauptverkehrsstraße	regional und zwischen den Stadtteilen	ab 1.000	bis 550	bis 425	6,5 - 7,5 (10,2)** m	Radfahrstreifen oder Radwege	beidseitig	vorzugsweise Parkplätze mit Gehwegüberfahrt	Bk 10	wenig angebaut oder hoher Anteil an Geschäften	50 km/h (ggf. punktuell 30 km/h)
HSM	Hauptsammelstraße		zwischen den Stadtteilen, zwischen den Vierteln, Anbindung an HVS, in Gewerbegebieten	< 1.000	bis 175	bis 130	6,0 - 7,0 (9,7)** m	Radfahrstreifen, Angebotstreifen oder Radwege	beidseitig	im Regelfall vorsehen	Bk 3,2	gemischt Wohnen / Geschäfte	30 km/h (ggf. abschnittsweise 50 km/h)
WSM	Wohnsammelstraße	Haupterschließungsstraße	innerhalb eines oder zwischen benachbarten Vierteln, Anbindung an HVS/HSM	< 600	bis 100	bis 65	5,0 - 6,0 m	keine oder freigegebener Gehweg	mindestens einseitig, beidseitig als Option vorsehen	Fahrbahnrandparken oder nach Bedarf	Bk 1,8	vorwiegend Wohnen, mit wenigen Geschäften oder etwas Potenzial	30 km/h
WNS	Wohnstraße	Anlieger	innerhalb eines Viertels, Anbindung an Sammelstraße	< 400	bis 55	bis 14	4,7 - 6,0 m	keine	mindestens einseitig oder Mischfläche	vorzugsweise Grundstücks- und Fahrbahnrandparken	Bk 1,0	fast ausschließlich Wohnen	30 km/h oder weniger
WNW	Wohnweg		keine	< 100	bis 15	nicht vorsehen	3,5 - 5,0 m	keine	vorzugsweise Mischfläche	nach Bedarf in den Straßenraum integrieren	Bk 0,3	ausschließlich Wohnen	weniger als 30 km/h

* Überschreitung bei mindestens einem Kriterium erfordert höhere Klassifizierung
Unterschreitung bei allen Kriterien erlaubt niedrigere Klassifizierung

*** Klammern: einschl. Radfahrstreifen

*** Belastungsklasse ggf. entsprechend Lkw-Belastung abweichend festlegen

Fahrbahnbreite:
4,70 m – 6,00 m

Gehwege: mindestens
einseitig oder Mischfläche

Radverkehrsanlagen: keine

Ruhender Verkehr: Vorzugsweise
Grundstücks- und Fahrbahnrandparken



Information Straßenbau

Straßenklassifizierung Revision 19.03.13 - zur Abstimmung			Leitkriterium	Prüfkriterien*			Wesentliche Merkmale (Innerorts)						
			Verbindungsfunktion	Spitzenstunden-Kfz-Belastung	tägliche Lkw-Belastung	tägliche ÖPNV-Belastung	Fahrbahnbreite	Radverkehrsanlagen	Gehwege	Ruhender Verkehr	Belastungsklasse	typische Nutzungsstruktur	angestrebte zul. Höchstgeschwindigkeit
Abkürzung	Bezeichnung	Einstufung KAG	Erschließungsfunktion wird grundsätzlich vorausgesetzt, Aufenthaltswirkung ist kritisch zu berücksichtigen	Kfz/Bz im Querschnitt, Spitzenstunde am Werktag	Lkw/ÖPNV und Busse über 3,5 t zul. Gesamtgewicht ÖTV (ÖV)	Kraftomnibusse im Linien- und Schülerverkehr	auf gleicher Strecke, örtliche Konzentrierung nach RAGI erforderlich	Regelfl, unabhängig von Benutzungspflicht	mit Bordstein oder Grünstreifen abgegrenzt	in Parkhöfen außerhalb der Fahrbahn	Regelfl***	Kategorie "Geschäfte" umfasst auch Dienstleistungen, Bildungs- oder Freizeiteinrichtungen	vorbehaltlich der Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde
HVS	Hauptverbindungsstraße	Hauptverkehrsstraße	regional und zwischen den Stadtteilen	ab 1.000	bis 550	bis 425	6,5 - 7,5 (10,2)'' m	Radfahrstreifen oder Radwege	beidseitig	vorzugsweise Parkplätze mit Gehwegüberfahrt	Bk 10	wenig angebaut oder hoher Anteil an Geschäften	50 km/h (ggf. punktuell 30 km/h)
HSM	Hauptsammelstraße		zwischen den Stadtteilen, zwischen den Vierteln, Anbindung an HVS, in Gewerbegebieten	< 1.000	bis 175	bis 130	6,0 - 7,0 (9,7)'' m	Radfahrstreifen, Angebotstreifen oder Radwege	beidseitig	im Regelfall vorsehen	Bk 3,2	gemischt Wohnen / Geschäfte	30 km/h (ggf. abschnittsweise 50 km/h)
WSM	Wohnsammelstraße	Haupterschließungsstraße	innerhalb eines oder zwischen benachbarten Vierteln, Anbindung an HVS/HSM	< 600	bis 100	bis 65	5,0 - 6,0 m	keine oder freigegebener Gehweg	mindestens einseitig, beidseitig als Option vorsehen	Fahrbahnrandparken oder nach Bedarf	Bk 1,8	vorwiegend Wohnen, mit wenigen Geschäften oder entspr. Potenzial	30 km/h
WNS	Wohnstraße	Anlieger	innerhalb eines Viertels, Anbindung an Sammelstraße	< 400	bis 55	bis 14	4,7 - 6,0 m	keine	mindestens einseitig oder Mischfläche	vorzugsweise Grundstücks- und Fahrbahnrandparken	Bk 1,0	fast ausschließlich Wohnen	30 km/h oder weniger
WNW	Wohnweg		keine	< 100	bis 15	nicht vorsehen	3,5 - 5,0 m	keine	vorzugsweise Mischfläche	nach Bedarf in den Straßenraum integrieren	Bk 0,3	ausschließlich Wohnen	weniger als 30 km/h

Überschreitung von mindestens einem Kriterium erfordert höhere Klassifizierung
Unterschreitung bei allen Kriterien erlaubt niedrigere Klassifizierung

Klassifizierung: Radverkehrsanlagen

Belastungsklasse ggf. entsprechende Lkw-Belastung abweichend festlegen

Fahrbahnbreite:
3,50 m – 5,00 m

Gehwege:
vorzugsweise Mischfläche

Radverkehrsanlagen: keine

Ruhender Verkehr: nach Bedarf in den Straßenraum integrieren



**Gesonderte Präsentation zur
Straßenbauplanung
Dr. Löber Ingenieurgesellschaft mbH**



TOP 4

Kurze Darstellung der Kosten/Kostenverteilung



Information Straßenbau

Rechtslage bis zum 01.01.2019

Beitragserhebung im Bereich Straßenbau im Land Brandenburg nach 2 Rechtsgebieten:

§ 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)...

↓ Straßen(aus)baubeiträge

...für die Erneuerung, Verbesserung,
Erweiterung usw. von bereits erstmalig
hergestellten Straßen oder Teilen von
ihnen (z. B. Beleuchtung)

§§ 127 ff. Baugesetzbuch BauGB)...

↓ Erschließungsbeiträge

...für die erstmalige Herstellung
von Straßen oder Teilen von ihnen
(z. B. Fahrbahn, Regenentwässerung)



Information Straßenbau

Rechtslage ab 01.01.2019

Beitragserhebung im Bereich Straßenbau im Land Brandenburg nach nur noch 1 Rechtsgebiet:

~~§ 8 Kommunalabgabengesetz für
das Land Brandenburg (KAG)...~~

~~Straßenausbaubeiträge~~

~~„abgeschafft“ mit Gesetz vom 13.06.2019~~

§§ 127 – 135 Baugesetzbuch (BauGB)...

Erschließungsbeiträge

...für die erstmalige Herstellung
von Straßen... i. V. m. der Satzung über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen
der Stadt Hohen Neuendorf

(**Erschließungsbeitragssatzung** nach BauGB)



Wann ist eine Straße erstmalig (endgültig) hergestellt?

Prüfung erfolgt über den **§ 242 Abs. 9 BauGB**
(Überleitungsvorschrift)

Die Regelung besagt, dass für Erschließungsanlagen oder deren Teile, die in den östlichen Bundesländern bereits vor dem Wirksamwerden des Beitritts (3. Oktober 1990) hergestellt wurden, **kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden kann.**

Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die **einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbaugepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen.**

Information Straßenbau

Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mit Grundsatzurteil vom **11.07.2007 – AZ 9 C 5.06-** erklärt, dass eine Straße dann als erstmalig hergestellt gilt, wenn sie

vor dem 03.10.1990 auf ihrer gesamten Länge bzw. Ausdehnung über

- eine **befestigte** Fahrbahn (die nach einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellt ist)
- ein **System** der **Oberflächenentwässerung** (ein bloßes Versickern ist nicht ausreichend) und
- einer Straßenbeleuchtung

verfügt hat.



1. Prüfungsergebnis für die Sommerstraße Bergfelde (Was war/ist vorhanden?)

Zum maßgeblichen Zeitpunkt (03.10.1990) verfügte die Sommerstraße über folgende Teileinrichtungen:

- Straßenbeleuchtung
- einseitiger Gehweg
- Straßenbegleitgrün
- überwiegend befestigte Fahrbahn in einer Breite von etwa 3 m

Ein System der Oberflächenentwässerung war/ist nicht vorhanden.

2. Prüfungsergebnis für die Stichwege Bahnstraße und Wiesenweg in Bergfelde (Was war/ist vorhanden?)

Zum maßgeblichen Zeitpunkt (03.10.1990) verfügten die Stichstraßen Bahnstraße und Wiesenweg über folgende Teileinrichtungen:

- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün

Eine befestigte Fahrbahn und ein System der Oberflächenentwässerung waren/sind nicht vorhanden.

Somit waren diese Teileinrichtungen der Stichwege noch nicht erstmalig hergestellt.

3. Prüfungsergebnis für die Sommerstraße Bergfelde (Ausbauprogramm/örtliche Ausbauepflogenheiten)

Da es nach 1945 bis 1990 in der Kategorie „Anliegerstraßen“ so gut wie keinen Straßenbau in den Gemeinden gab, muss bei der Frage nach den **örtlichen Ausbauepflogenheiten** auf den Zeitpunkt der Entstehung der Straße zurückgegangen werden. Seinerzeit wurden für die Anlegung von Straßen sog. Polizeiverordnungen erlassen, die festlegten, wann *eine Straße bzw. Teile von ihr als fertig hergestellt zu erachten ist bzw. sind*. Dieses war dann der Fall, wenn diese „*in der Planlage [...] und in der Breite einem von der damaligen Gemeinde aufgestellten Plan entsprach...*“

Darüber hinaus *musste* „...*die Straße mit einer ortsüblichen Beleuchtungsanlage und einer an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossenen oder einer selbständigen **Entwässerungsanlage versehen sein, die geeignet ist, das Niederschlagswasser [...] abzuleiten...***“

3.1. Prüfungsergebnis für die Sommerstraße Bergfelde (welche Teileinrichtungen sind nach den örtlichen Ausbaugepflogenheiten noch nicht erstmalig hergestellt?)

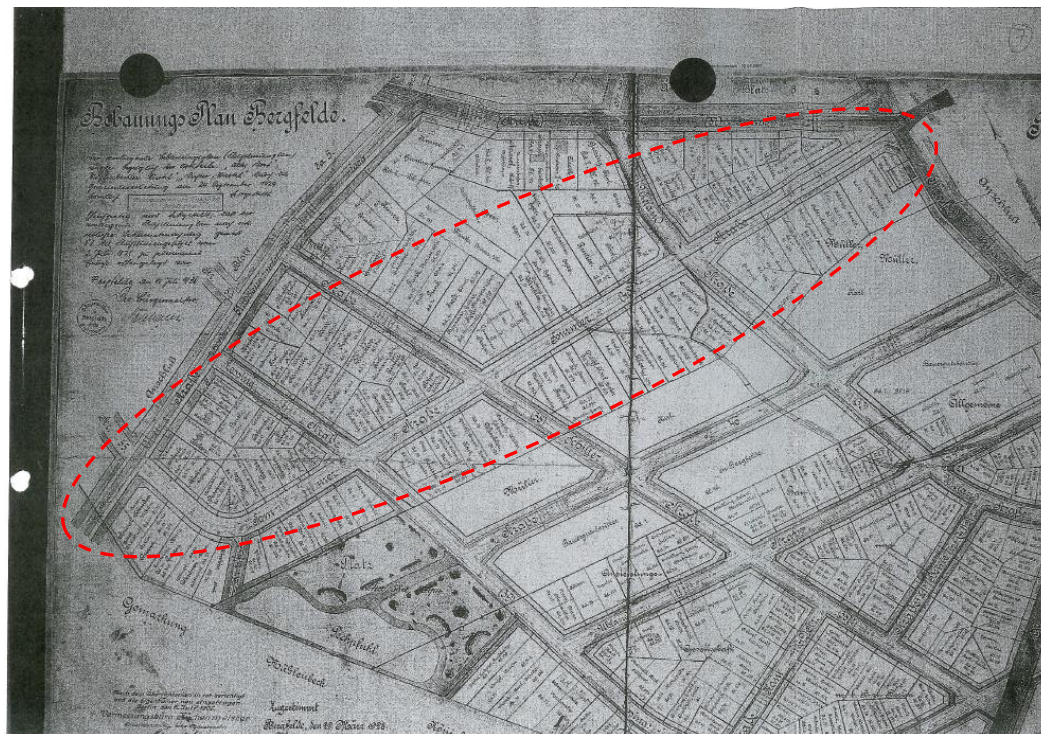
Fahrbahn:

Die Teileinrichtung „**Fahrbahn**“ wies zum maßgeblichen Zeitpunkt eine Pflasterung in mit einer Breite von 2,50 m – 3,00 m auf. Der von der **damaligen Gemeinde 1928 aufgestellte Bebauungsplan Bergfelde** sah i. d. R. jedoch eine Fahrbahnbreite von 6,00 m – 8,00 m vor.

Somit ist die Teileinrichtung „**Fahrbahn**“ in der Sommerstraße **entsprechend den örtlichen Ausbaugepflogenheiten noch nicht erstmalig hergestellt.**



Auszug aus dem Bebauungsplan Bergfelde von 1928



Regenentwässerung:

Eine Regenentwässerung war/ist in der Sommerstraße nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert/e zwischen den Pflastersteinen und auf dem unbefestigten Fahrbahn- und Seitenstreifen und fließt darüber hinaus entlang in Richtung Hohen Neuendorfer Weg. Die damalige Verordnung erforderte jedoch das Vorhandensein einer Entwässerungsanlage.

Somit ist die Teileinrichtung „**Regenentwässerung**“ nicht nur wegen dem Grundsatzurteil, sondern auch **entsprechend den örtlichen Ausbaugepflogenheiten noch nicht erstmalig hergestellt.**

3.2. Prüfungsergebnis für die Sommerstraße und den Stichstraßen Bergfelde (welche Teileinrichtungen sind nach den örtlichen Ausbaugepflogenheiten erstmalig hergestellt?)

Die vorhandenen Teileinrichtungen **Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün in der Sommerstraße und den Stichstraßen und der vorhandene Gehweg in der Sommerstraße** sind nach den örtlichen Ausbaugepflogenheiten bereits **erstmalig hergestellt**.

So dass straßenbauliche Maßnahmen, die an diesen Teileinrichtungen durchgeführt werden, nunmehr **beitragsfrei** sind.

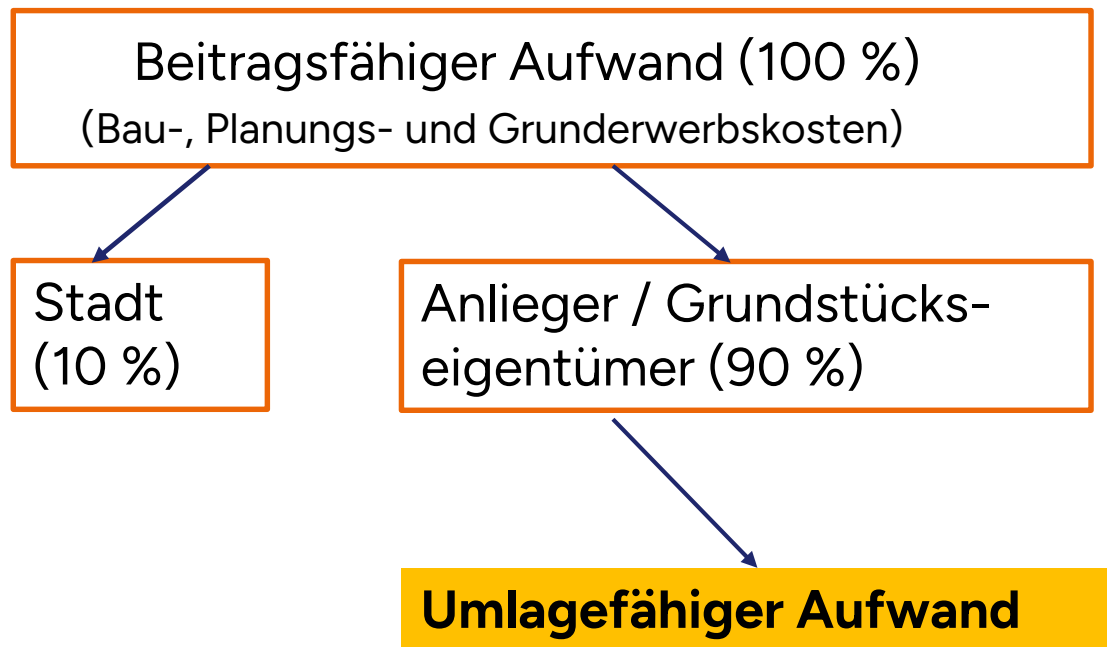
Pflicht zur Beitragserhebung

ergibt sich

aus **§ 127 Abs. 1 BauGB:**

*„Die Gemeinden **erheben** zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen **einen Erschließungsbeitrag...**“*

Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes nach Erschließungsbeitragssatzung (EBS)



Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

Grundsätzlich wird der umlagefähige Aufwand auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) **nach deren Flächen** verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

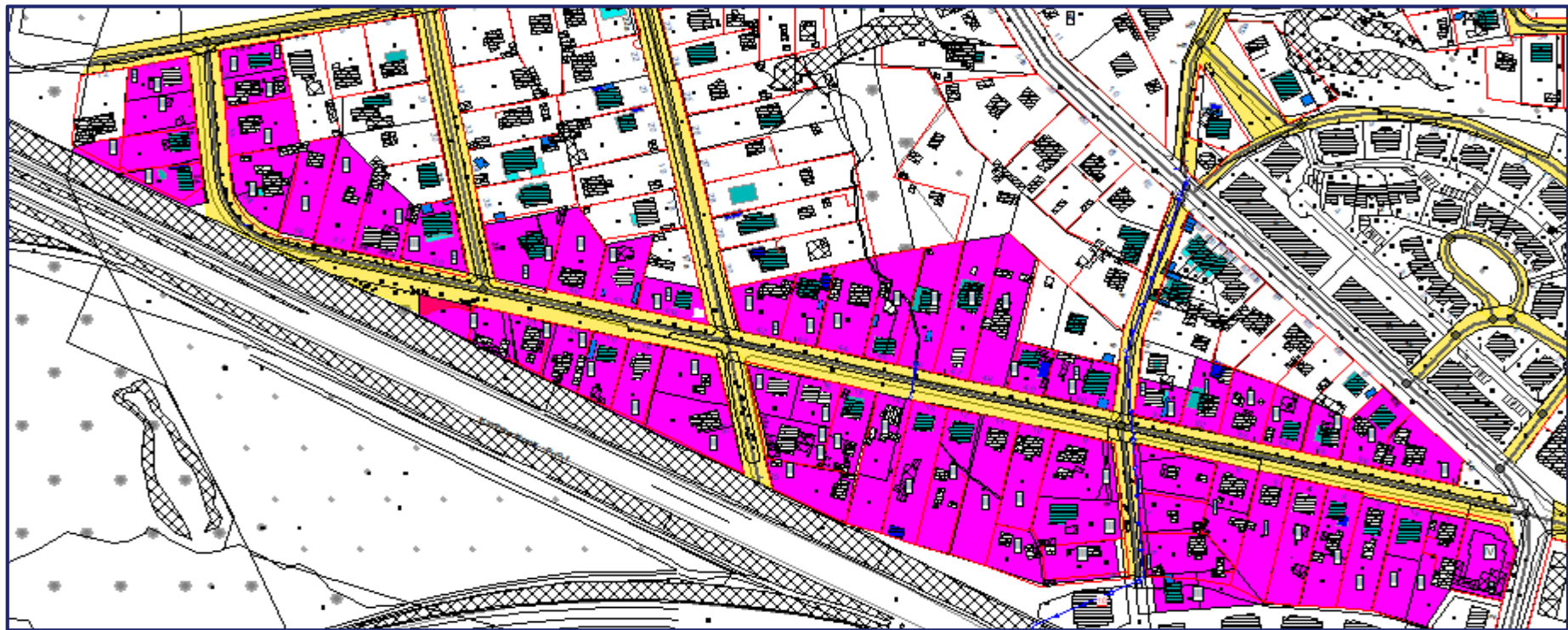
$$\text{Grundstücksfläche} \times \boxed{\text{Nutzungsfaktor}} = \text{Nutzungsfläche}$$

$$\text{Nutzungsfläche} \times \text{Beitragssatz} =$$


Beitrag für Ihr Grundstück (Beispiel kommt noch!)

Information Straßenbau

Abrechnungsgebiet „Sommerstraße Bergfelde“



Ermittlung des Nutzungsfaktors

§ 7 Abs. 3 Erschließungsbeitragssatzung (EBS):

1,0 bei einer Bebaubarkeit mit **einem Vollgeschoss**; (für *jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Faktor um 0,25*),

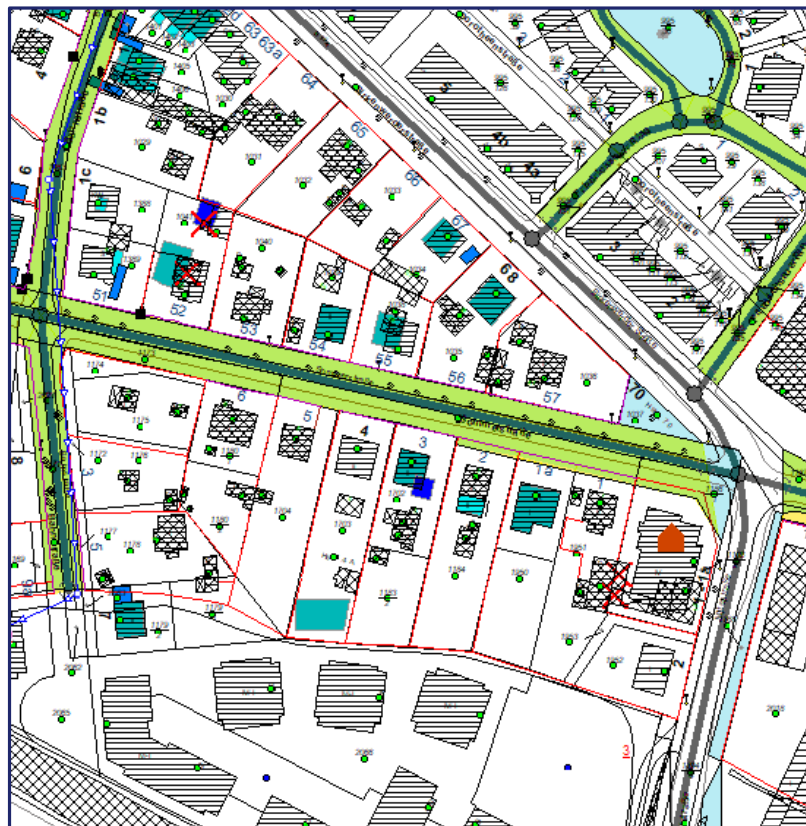
□ **II Vollgeschosse somit 1,25 !**

Bei der Ermittlung der Vollgeschosszahl ist zu unterscheiden zwischen:

„...Grundstücke innerhalb (§ 7 Abs. 4 EBS) und außerhalb (§ 7 Abs. 5 EBS) des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes...“

Information Straßenbau

Der Abschnitt der Sommerstraße zwischen Birkenwerderstraße und Bahnstraße befindet sich außerhalb eines Bebauungsplangebietes.



Regelung außerhalb des B-Plan-Gebiets (§ 7 Abs. 5 der Satzung):

Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines **Bebauungsplanes** ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der **tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse** (...)
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse...

Information Straßenbau



Beispiel: 1 Vollgeschoss



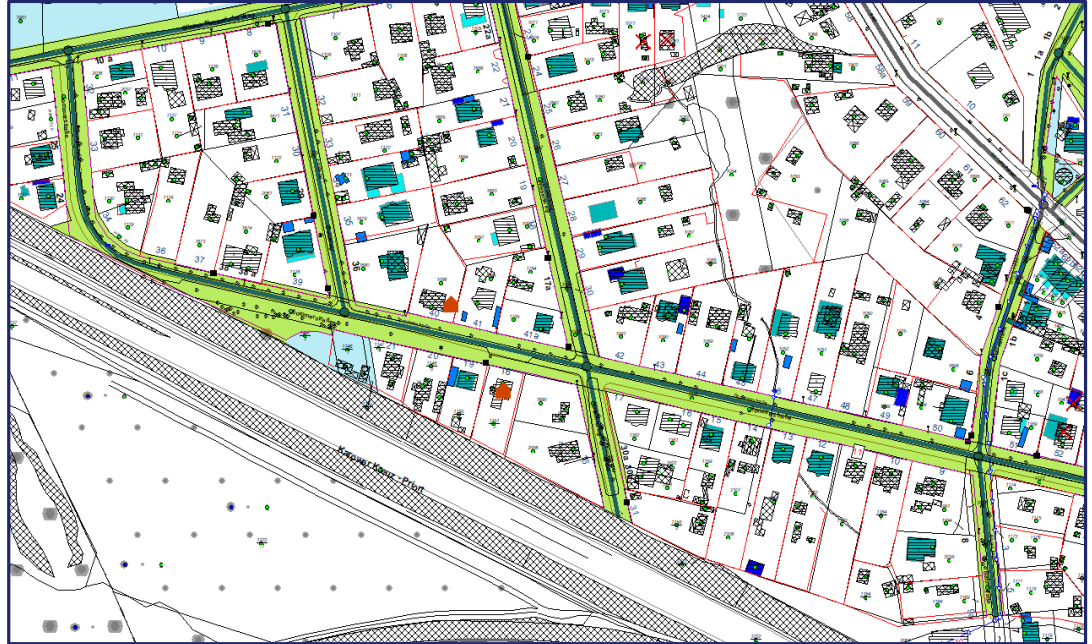
Beispiel: 2 Vollgeschosse



Beispiel: 3 Vollgeschosse

Information Straßenbau

Der Abschnitt der Sommerstraße zwischen **Bahnstraße** und **Hohen Neuendorfer Weg** dagegen befindet sich innerhalb eines Bebauungsplangebietes.



Regelung innerhalb des B-Plan-Gebiets (§ 7 Abs. 4 der Satzung):

Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines **Bebauungsplanes** ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die **Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (...)**

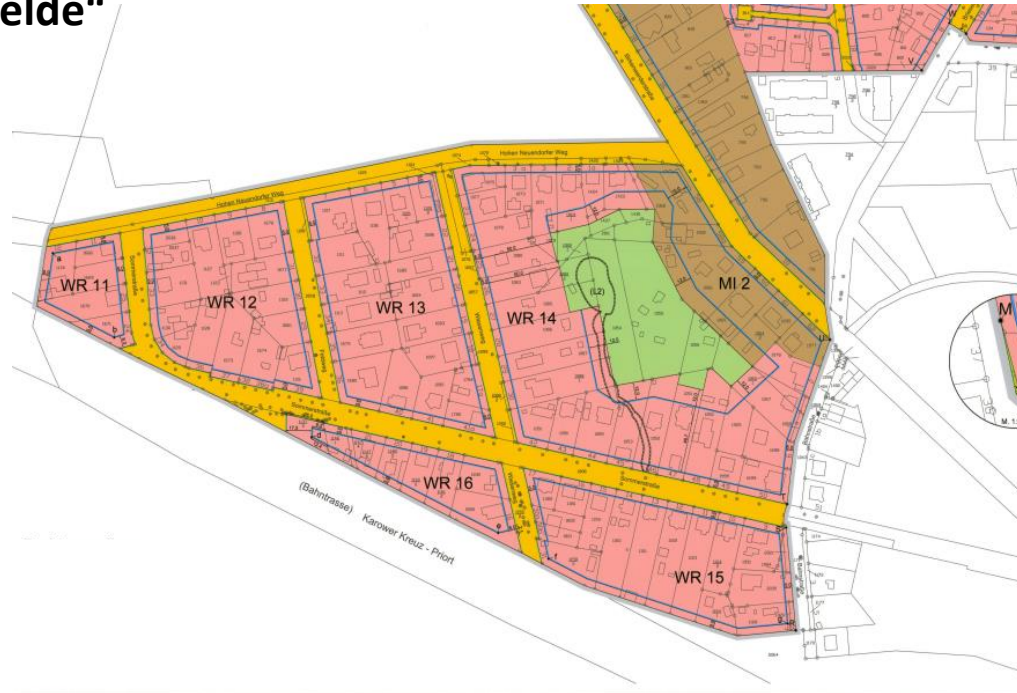
Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen (...)

Bebauungsplan Nr. 64 „Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“

Teil B: Textfestsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2. 1 Für die reinen Wohngebiete (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 16 wird als Maß der baulichen Nutzung [...] eine **höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von 2** festgesetzt...



Reduzierung der ermittelten Nutzungsfläche

Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke § 8 EBS :

„Für **überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke** (...) ist die Grundstücksfläche bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage **nur mit 2/3** anzusetzen ...

Beispiele für die Ermittlung der beitragspflichtigen Nutzungsfläche

1. Beispiel:

Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m² und einer 2-geschossigen Bebauung ergibt sich folgende **Nutzungsfläche**:

$$1.000 \text{ m}^2 \times 1,25 = \mathbf{1.250 \text{ m}^2}$$

2. Beispiel (Eckgrundstück):

Bei einer Grundstücksfläche von 600 m² und einer 1-geschossigen Wohnbebauung und einer Eckgrundstücksermäßigung ergibt sich folgende **Nutzungsfläche**:

$$600 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 2/3 = \mathbf{400 \text{ m}^2}$$

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

Grundsätzlich wird der umlagefähige Aufwand auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) **nach deren Flächen** verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

$$\text{Grundstücksfläche} \times \boxed{\text{Nutzungsfaktor}} = \text{Nutzungsfläche}$$

$$\text{Nutzungsfläche} \times \text{Beitragssatz} =$$


Beitrag für Ihr Grundstück

Ermittlung des Beitragssatzes

1. Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes
(Kosten der Baumaßnahme abzgl. Gemeindeanteil)
2. Addierung aller Nutzungsflächen im Abrechnungsgebiet
3. Division vom umlagefähigem Aufwand durch die
Summe aller Nutzungsflächen

= Beitragssatz €/m²



Fazit:

Die Höhe des Beitragssatzes ist zwar abhängig von der **Höhe des Gemeindeanteiles** und den **Kosten der Baumaßnahme**;

doch **vor allem** ist er abhängig von der

Anzahl und der Ausnutzbarkeit der von der Straße erschlossenen
Grundstücke (Nutzungsflächen)



Information Straßenbau

**Voraussichtlicher Beitragssatz bei der Sommerstraße mit den Stichstraßen
Bahnstraße und Wiesenweg Bergfelde** (auf Grundlage der Kostenschätzung):

Variante 1 (Pflaster)

Variante 1 a (Pflaster ohne Parktaschen)

ca. 19,00 €/m² Nutzungsfläche

ca. 17,00 €/m² Nutzungsfläche

Variante 2 (Asphalt)

Variante 2 a (Asphalt ohne Parktaschen)

ca. 17,00 €/m² Nutzungsfläche

ca. 15,00 €/m² Nutzungsfläche



Beispiele für die Berechnung des Erschließungsbeitrages

1. Grundstück innerhalb des B-Planes Nr. 64 mit einer grundbuchlichen Fläche von 1000 m² und einer 1-geschossigen Bebauung bei einem Beitragssatz von 19,00 €/m²
2. Grundstück außerhalb des B-Planes Nr. 64 mit einer grundbuchlichen Fläche von 800 m², das unbebaut ist und die nähere Umgebung überwiegend mit 2 Vollgeschossen bebaut ist, bei einem Beitragssatz von 17,00 €/m²
3. Grundstück außerhalb des B-Planes Nr. 64 mit einer grundbuchlichen Fläche von 600 m², welches mehrfach erschlossen ist und einer 1-geschossigen Wohnbebauung bei einem Beitragssatz von 15,00 €/m²

Beisp. Nr.	Grundbuch-fläche/m ²	x Faktor	= Nutzungs-fläche/m ²	bei MFE x 2/3 =/m ²	beitragspflichtige Nutzungsfläche/m ²	x Beitragssatz €/m ²	= Beitrag/€
1	1000	1,25	1250	-	1250,0	19,00	23.000,00
2	800	1,25	1000	-	1000,0	17,00	17.000,00
3	600	1,00	600	400	400,0	15,00	6.000,00

Kostenersatz für Grundstückszufahrten und -zugänge (nach § 11 Straßenbaubeitragssatzung nach KAG der Stadt Hohen Neuendorf)

(1) Beitragspflichtige sind verpflichtet, der Stadt den Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Unterhaltung einer Grundstückszufahrt bzw. –zuganges zu ersetzen.

Der Aufwand und die Kosten sind in **tatsächlich entstandener Höhe zu ersetzen.**

(2) Wird eine Überfahrt über einen Geh- oder Radweg aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis für einen solchen Geh- oder Radweg entspricht, kann die Stadt den Ersatz der Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung verlangen; Abs. 1 gilt entsprechend.



Hinweis:

Dieser Kostenersatzanspruch besteht auch dann, wenn in der Vergangenheit durch die Stadt oder unter Erteilung einer Genehmigung erstmalig ein/e Zugang/Zufahrt hergestellt oder eine vorhandene/r Zufahrt/Zugang erneuert worden ist und somit die hierbei entstandenen Kosten bereits durch den Anlieger getragen worden sind.

Denn muss eine genehmigte oder durch die Stadt hergestellte Zufahrt oder/und ein Zugang aufgrund geänderter Straßenverhältnisse angepasst werden, sind diese erforderlichen **Anpassungskosten erstattungsfähig und somit erstattungspflichtig.**

TOP 5

Zusammenfassung/Fragen/Anregungen



Information Straßenbau

	Zusammenfassung
Fahrbahn	Betonstein- und Großsteinpflaster in einer Breite von 5,10 m oder Asphalt in einer Breite von 5,10 m
Regenentwässerung	Mulden mit Rigolen
Gehweg	einseitig Pflasterbauweise Breite 1,50 m -2,00 m
Geschwindigkeitsniveau	30 km/h
Zufahrten/Zugänge	Neuanlegung in Pflasterbauweise ggf. Anpassung
Beitragssatz	ca. 15,00 €/m² - ca. 19,00 €/m² Nutzungsfläche je nach Variante



Information Straßenbau

Die Präsentation finden Sie in ca. 1 Woche unter

STADT  HOHEN NEUENDORF

 [Suche](#)[STADT & LEBEN](#)[RATHAUS & POLITIK](#)[BÜRGERSERVICE](#)[FAMILIE & BILDUNG](#)[TOURISMUS](#)[BAUEN & WIRTSCHAFT](#)[Wirtschaftsbeirat](#)[Stadtplanung & Verkehr](#)[Bauen](#)[Grundstücke](#)[EB Wohnungswirtschaft](#)[Straßenbau](#)[Starkregengefährdungskarte](#)[Branchenverzeichnis](#)

Diese Termin sollten Sie sich unbedingt **notieren!** Weitere Informationen entnehmen Sie bitte jeweils aktuell unserem Veranstaltungskalender.

[... weiter](#)

**650 JAH
BORGS DORF**

SA. 19.7.2025, 14 – 22 UHR Sportplatz Bergsdorf



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

