

# Gemeinde Mühlenbecker Land



**Antrag** vom: 02.11.2018

**Vorlage Nr.:** III/0707/18  
**Beschluss Nr.:**

Antragsteller: Antrag der Fraktion: Freie Wähler  
Zuständigkeit: FB I / FBL Bauen, Ordnung, Bürgerservice

eingereicht am: 06.11.2018  
**geändert am: 02.05.2019**  
**geändert am: 05.08.2019**

FBL I  
FBL II

.....  
**Bürgermeister**

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
2	Gemeindevertretung	02.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23						
1	Bauausschuss	13.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7						<input type="checkbox"/>

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
3	Gemeindevertretung	13.05.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22		-	-	-	-	
2	Hauptausschuss	12.02.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9	8	1	7	0	0	
1	Bauausschuss	04.02.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	6	1	5	0	0	

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öff.	nöff.	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
1	Gemeindevertretung	03.12.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22		-	-	-	-	

**Wortlaut des Antrages:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

Die Beiträge für Grundstückseigentümer an Anliegerstraßen sowie Haupterschließungsstraßen sind für o.g. Punkte (§ 4 Abs. 2 Pkt. 1 a-g und Abs. 2 Pkt. 2 c-g der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen) auf 60% Beitragshöhe zu senken, gleichlautend für Erschließungsbeiträge (BauGB) und Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen (KAG). Die Beitragssenkung soll ab 01.01.2019 erfolgen.

**Begründung:**

Siehe Antrag vom 02.11.2018

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Siehe Rückseite

**Anlagen:**

Antrag vom 02.11.2018

Haushaltsmäßige Berührung:	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
Ausgaben sind insgesamt gedeckt durch:	Produktkonto:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auftrags-Nr.:	<input type="checkbox"/>	GBH Sachbearbeiter/in		Fachbereichsleiterin II

## Änderungsempfehlungen:

### Beschlussfassung:

### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach erster Prüfung des vorgebrachten Antrages sind nachfolgende Hinweise bei der Beschlussfassung zu beachten:

#### Anliegerstraße gleich Haupterschließungsstraße

Eine Gleichsetzung des beitragspflichtigen Anliegeranteils für Anlieger- und Haupterschließungsstraßen ist rechtlich nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 und 4 Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg (KAG) gebotenen wirtschaftlichen Vorteile gegenüber den Grundstückseigentümern weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Der wirtschaftliche Vorteil für den Grundstückseigentümer in Anliegerstraßen ist aufgrund der Funktion der Straße höher als für Eigentümer von Grundstücken an Haupterschließungsstraßen. Die Aufgabe von Haupterschließungsstraßen ist neben der Grundstückerschließung auch die Sammlung des Kraftfahrzeugverkehrs aus Anliegerstraßen und hat somit einen höheren Nutzen für die Allgemeinheit. Anliegerstraßen haben vorrangig die Funktion der Grundstückerschließung.

Diese unterschiedlichen Erschließungsaufgaben lösen differenzierte wirtschaftliche Vorteile bei den Grundstückseigentümern aus, welche bei der prozentualen Verteilung der beitragsfähigen Kosten berücksichtigt werden müssen.

Für Anliegerstraßen soll daher ein höherer prozentualer Anliegeranteil gegenüber Haupterschließungsstraßen festgelegt werden.

#### Auswirkung auf den gemeindlichen Haushalt

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.10.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, zukünftig 4 km Straße auszubauen.

Nach einer heutigen Kostenschätzung fallen für die Herstellung von einem Quadratmeter Straße Kosten in Höhe von ca. 150€/m<sup>2</sup> (einschließlich Planung und Nebenkosten) an. Das bedeutet, dass für die Herstellung von 100m Straße die 5,10m breit ist, 76.500€ benötigt werden. Hochgerechnet auf 4km Straße werden jährlich im gemeindlichen Haushalt 3.060.000€ benötigt. Die Refinanzierung durch Anliegerbeiträge stellt sich wie folgt dar:

Kosten	Umlage Gemeinde		Umlage Anlieger	
	25%	40%	75%	60%
3.060.000€	765.000€	1.224.000€	2.295.000€	1.836.000€

Eine Veränderung der prozentualen Verteilung der beitragsfähigen Kosten hätte bei der o.g. Ausgangslage einen jährlichen gemeindlichen Mehraufwand von 459.000€ zur Folge.

Durch die Mindereinnahmen der Gemeinde ist es möglich, dass freiwillige Aufgaben nicht mehr realisiert werden können.

#### Auswirkung auf den Anlieger

Durch die Veränderung der prozentualen Verteilung des umlagefähigen Aufwandes würde sich dies auf den Grundstückseigentümer wie folgt auswirken:

Beispiel: Grundstück mit 1.000 und dem Nutzungsfaktor 1,5 (2 Vollgeschosse), umlagefähige Baukosten 120.000

	75%	60%
Umlagefähige Kosten	120.000€	120.000€
Anteil Grundstückseigentümer (75% / 60%)	90.000€	72.000€
Beitragspflichtige Flächen im Abrechnungsgebiet	12.000m <sup>2</sup>	12.000m <sup>2</sup>
Berechnung des Beitragssatzes	90.000€ / 12.000m <sup>2</sup> = 7,50€/m <sup>2</sup>	72.000 / 12.000m <sup>2</sup> = 6,00€/m <sup>2</sup>
Ermittlung beitragspflichtige Grundstücksfläche	1.000 * 1,5 = 1.500	1.000 * 1,5 = 1.500
Berechnung Beitrag	1.500 * 7,50 €/m <sup>2</sup> =	1.500 * 6.00 €/m <sup>2</sup> =
Beitrag	11.250 €	9.000 €

Der Grundstückseigentümer würde in dieser Beispielrechnung 2.250 € gegenüber dem Anliegeranteil von 75% einsparen.

#### Anteil am Aufwand in den Nachbarkommunen (Erschließungsbeiträge) Stand 16.11.2018

Stadt/Gemeinde	Anteil Stadt/Gemeinde
<i>Mühlenbecker Land</i>	25 %
Hohen Neuendorf	10 %
Glienicke/Nordbahn	10 %
Birkenwerder	40 %
Oranienburg	10 %
Löwenberger Land	10 %
Wandlitz	35 %
Kremmen	10 %
Berlin	10 %
Potsdam	10 %

Aktuell trägt die Gemeinde Mühlenbecker Land einen Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand in Höhe von 25 % (Grundstückseigentümer 75%). Mit dieser Regelung trägt die Gemeinde bereits einen höheren Anteil als den nach § 129 (1) BauGB geforderten 10 %. Der Vergleich mit den umliegenden Nachbarkommunen zeigt, dass diese Regelung bereits eine Ausnahme darstellt.

#### Inkrafttreten

Zur Wirksamkeit veränderter Anlieger- und Gemeindeanteile am umlagefähigen Aufwand müssen diese Regelung in die gemeindlichen Satzungen aufgenommen werden. Dies erfordert die Vorlage einer Änderung zur Satzung (Änderungssatzung), eines Beschlusses der Gemeindevertretung und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung.

Das Inkraftsetzen von rückwirkenden Abgabensatzung bedarf äußerster Vorsicht. Grundsatz ist, dass ein verfassungsrechtlich normiertes Verbot einer rückwirkenden Schlechterstellung eines Beitragspflichtigen besteht. Das bedeutet, dass bei rückwirkenden Inkrafttreten einer neuen Abgabensatzung die Regelungen dann nichtig sind, wenn sich diese Regelungen auf irgendeinen Beitragspflichtigen belastend auswirken.

Die Verwaltung empfiehlt im Hinblick auf den gemeindlichen Haushalt und die ordnungsgemäße Erfüllung von Pflicht- und freiwilligen Aufgaben, die derzeit geltenden prozentualen Anteile in den Beitragsatzungen nicht zu verändern.

**§4 (1) Die Gemeinde trägt den Aufwand für nicht bebaubare Grundstücke an der auszubauenden Straße, im Maßstab der durchschnittlichen vorhandenen Bebaubarkeit dieser Straße.**

(für Außenbereiche und/oder landwirtschaftliche Grundstücke wie Wald, Wiese ,Acker u.s.w.) gemäß dem Anteil lt.§4(2)

(Die Beiträge aus der nun aufzuhebenden noch gültigen Beitragssatzung werden wie folgt, korrigiert, in die neue Erschließungsbeitragssatzung übernommen:)

Anteile in %  
Gemeinde/ Beitragspflichtige

**§4(2) Punkt1 Anliegerstraßen a -g: 40/60 (75%bisher)**

### **§7 Ermäßigung bei Mehrfacherschließung**

**(Neufassung:)**

**Eckgrundstücke sind nur einmal zu veranlagern und nur für die Straße, der das Grundstück postalisch zugeordnet ist.**

Befindet sich der Hauptzugang/-zufahrt zum Grundstück nicht an der Straße der postalischen Zuordnung, kann die Veranlagung des Grundstückes dieser Straßenzufahrt zu geordnet werden.

Der nicht umlagefähige Aufwand ist von der Gemeinde zu tragen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.05.2019 wurde bereits über inhaltsähnliche Änderungsformulierungen beraten.

Folgende Einzelabstimmungen wurden zum Beschluss III/0712/18 gefasst:

- Streichung der zeitlichen Begrenzung bei Eckgrundstücken (15 ja, 0 nein, 4 Enthaltungen)
- Satzungsänderung bezüglich der Beitragsanteile Anlieger 60% und Gemeinde 40% (6 ja, 12 nein, 1 Enthaltung)
- Festlegung des Anteils der Gemeinde auf 40% beim Ausbau einseitig bebauter Straßen (14 ja, 1 nein, 4 Enthaltungen)

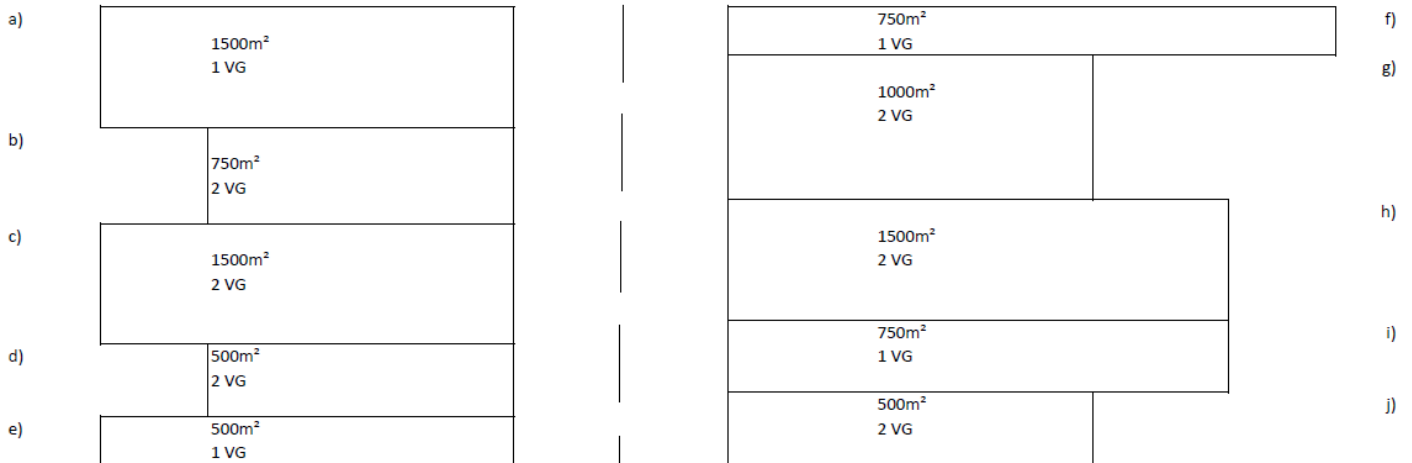
Die von der Gemeindevertretung verabschiedeten Änderungen zur Erschließungsbeitragssatzung wurden zur rechtlichen Prüfung übergeben und werden mit einer formulierten Satzungsänderung der Beschlussfassung vorgelegt.

**§5(2) Punkt 3b :Berücksichtigung von Vollgeschossen  
Reduzierung des Faktors 1,5 auf 1,25 bei 2-geschossigem Baukörper**

Eine Anpassung des Steigerungsfaktors zur Berücksichtigung der Geschossbauweise ist denkbar und rechtlich zulässig. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Steigerung des Nutzungsfaktors bei den übrigen Geschossen ebenfalls in gleicher Steigerung erfolgen muss. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nur eine Umverteilung der Kosten stattfindet. Die Begünstigung der Grundstückseigentümer von Zweigeschossern wirkt sich zum Nachteil auf die Grundstückseigentümer mit einem Vollgeschoss aus.

**Beispiel:**

**Grundstückssituation:**



umlagefähige Kosten 100.000 €

	Fläche in m²	Vollgeschoss (VG)	Änderungsantrag		aktuelle Satzung	
			Nutzungsfaktor	modifizierte Fläche in m²	Nutzungsfaktor	modifizierte Fläche in m²
a)	1500	1	1	1500	1	1500
b)	750	2	1,25	937,5	1,5	1406,25
c)	1500	2	1,25	1875	1,5	2812,5
d)	500	2	1,25	625	1,5	937,5
e)	500	1	1	500	1	500
f)	750	1	1	750	1	750
g)	1000	2	1,25	1250	1,5	1875
h)	1500	2	1,25	1875	1,5	2812,5
i)	750	1	1	750	1	750
j)	500	2	1,25	625	1,5	937,5
			<b>Gesamtfläche</b>	<b>10687,5</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>14281,25</b>

Um den Beitragssatz zu ermitteln, müssen die umlagefähigen Kosten durch die modifizierten Gesamtflächen geteilt werden und ergeben bei angenommenen Kosten von 100.000€ folgende Werte:

Änderungsantrag	aktuelle Satzung
Beitragssatz: 9,36 €	7,00 €

Auf die einzelnen Beitragssätze würde sich die wie folgt auswirken:

	Fläche in m²	Vollgeschoss (VG)	Änderungsantrag			aktuelle Satzung		
			Nutzungsfaktor	modifizierte Fläche in m²	Beitrag in €	Nutzungsfaktor	modifizierte Fläche in m²	Beitrag in €
a)	1500	1	1	1500	14.035,09 €	1	1500	10.503,28 €
b)	750	2	1,25	937,5	8.771,93 €	1,5	1406,25	9.846,83 €
c)	1500	2	1,25	1875	17.543,86 €	1,5	2812,5	19.693,65 €
d)	500	2	1,25	625	5.847,95 €	1,5	937,5	6.564,55 €
e)	500	1	1	500	4.678,36 €	1	500	3.501,09 €
f)	750	1	1	750	7.017,54 €	1	750	5.251,64 €
g)	1000	2	1,25	1250	11.695,91 €	1,5	1875	13.129,10 €
h)	1500	2	1,25	1875	17.543,86 €	1,5	2812,5	19.693,65 €
i)	750	1	1	750	7.017,54 €	1	750	5.251,64 €
j)	500	2	1,25	625	5.847,95 €	1,5	937,5	6.564,55 €
			<b>Gesamtfläche</b>	<b>10687,5</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>14281,25</b>	<b>100.000,00 €</b>

## **§12 Bürgerbeteiligung/Bürgerinformation**

### **Neufassung:**

Die Bürgerbeteiligung und -information wird vor der Neufassung von Prioritätslisten und vor der Vergabe von Planungsaufträgen für Straßenbaumaßnahmen durchgeführt.

Diese Bürgerbeteiligung erfolgt öffentlich durch die Gemeindeverwaltung mit konkreten Angaben zu den Planungszielen, mit der Baukostenschätzung für die jeweilige Straße und dem geplanten Realisierungszeitraum.

Die betroffenen Bürger haben ein aktives Mitbestimmungsrecht und ein demokratisches Vetorecht gegen die geplante Baumaßnahme.

Aktuell wird der § 12 Erschließungsbeitragssatzung „Bürgerbeteiligung / Bürgerinformation“ durch den Grundsatzbeschluss vom 08.10.2010 ausgestaltet.

Der Änderungsvorschlag sieht eine frühe Bürgerbeteiligung vor, der auch von der Verwaltung begrüßt wird. Es stellt sich jedoch problematisch dar, ohne durch die von der Gemeindevertretung bestätigte Ermächtigungsgrundlage (Prioritätenliste) eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Es stellt sich daher die Frage, welche Bürger aus welchen Straßen zu beteiligen und zu informieren sind.

Darüber hinaus ist die Verwaltung nicht in der Lage „konkrete Angaben zu Planungszielen, [...] Baukostenschätzungen [...] und dem geplanten Realisierungszeitraum“ zu benennen, wenn keine Planungsaufträge im Vorfeld ausgelöst werden.

In dieser Form lässt sich der Änderungsvorschlag daher nicht umsetzen.

### **§13(1)**

**Die Definition der „Erschließung“ wird für die Gemeinde Mühlenbecker Land neu gefasst und den vorhandenen Erschließungsstraßen ( sog. Sandstraßen) in ihrer historischen Gegebenheit Rechnung getragen. Diese Erschließungsstraßen sind auch dann als endgültig hergestellt zu betrachten, wenn diese Straßen nach dem ortsüblichen Ausbaustandart und dem damals vorherrschenden Verkehrsaufkommen und Verkehrsbelastungen im Zeitraum vor 1989 , auch in Eigeninitiative der Anwohner, mit dem vorhandenen Baumaterial Sand oder Schotter befestigt bzw. befahrbar hergestellt wurden.**

(Eine Gebührenpflichtige Veranlagung der Anlieger nach §§ 4,5 und 7 entfällt in diesem Zusammenhang.) Erforderliche Straßenbefestigungen werden durch die Gemeinde in Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen abgesichert.

**§13(2) Erschließungen neuer Baufelder sind nach dem BauGesetzbuch bzw. im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Gemeinde bzw. dem Bauträger zu erschließen und zu veranlagern.**

Nach § 242 (9) BauGB sind Erschließungsanlagen fertig hergestellt, wenn diese nach einem technischen Ausbauprogramm oder entsprechend den örtlichen Ausbauepflogenheiten hergestellt wurden.

Ein technisches Ausbauprogramm gibt es für die Sandstraßen in der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht.

Den Begriff der „örtlichen Ausbauepflogenheiten“ hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Grundsatzurteil 9C 5/06 vom 11.07.2007 definiert:

„Der Begriff „örtliche Ausbauepflogenheiten“ bezeichnet demgemäß ein über einen längeren Zeitraum feststellbares Verhalten der Gemeinde bei der bautechnischen Herstellung von Erschließungsanlagen. Daraus folgt, dass ein bloßes Nichtstun oder „Liegenlassen“ nicht ausreicht. Das Hinnehmen von Provisorien oder das Sich-Abfinden mit einem notdürftigen Zustand, weil ein höherwertiger, an sich zu fordernder oder angestrebter Ausbauzustand nicht zu verwirklichen war (z.B. wegen des Fehlens von Baumaterialien), kann keine „Ausbauepflogenheiten“ begründen. Vielmehr geht es wie bei der ersten Alternative des § 242 Abs. 9 Satz 2 BauGB auch hier um die aktive technische Ausgestaltung der Erschließungsanlagen oder ihrer Teile. Danach setzen die Ausbauepflogenheiten einen Grundbestand an kunstmäßigem Ausbau voraus. Die Erschließungsanlagen oder ihre Teileinrichtungen müssen durch künstliche Veränderung der Erdoberfläche planvoll straßenbautechnisch bearbeitet worden sein; das bloße Ausnutzen und grobe Herrichten natürlicher Geländegegebenheiten ist nicht ausreichend (z.B. das bloße Verfestigen und „Hobeln“ einer vorhandenen „Sandpiste“).“

Die „eigene“ Definition der Erschließung widerspricht somit dem § 242 (9) BauGB in Verbindung mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2007.

Die Verwaltung empfiehlt keine zusätzlichen Änderungen der Erschließungsbeitragsatzung vorzunehmen und die rechtliche Prüfung der vorgeschlagenen Satzungsänderungen aus dem Beschluss III/0712/18 abzuwarten.



## **Fraktion Freie Wähler Mühlenbecker Land**

### **Bauausschuss am 13.08.2109:**

Korrektur zum Antrag der Freien Wähler vom 02.11.2018, hier TOP 07 Vorlage-Nr.:III/070718

**Aufgrund geänderter rechtlicher Voraussetzung (Neufassung des KAG) beantragt die Fraktion eine Änderung der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wie folgt:**

#### **1. Neufassung §4 Gemeindeanteil**

Die Gemeinde trägt **40 v.H.** des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

#### **2. Neufassung §7: Mehrfacherschließung**

Eckgrundstücke sind nur einmal zu veranlagen und nur für die Straße, der das Grundstück postalisch zugeordnet ist.

Befindet sich der Hauptzugang bzw. die Hauptzufahrt zum Grundstück nicht an der Straße der postalischen Zuordnung, kann die Veranlagung des Grundstückes der Straßenzufahrt zum Grundstück zugeordnet werden.

Eine Eckgrundstücksberechnung entfällt.

#### **3. Neufassung §12: Bürgerbeteiligung/Bürgerinformation**

(1) Die Bürgerbeteiligung und -information wird v o r der Neufassung von Prioritätenlisten für den Straßenbau und zusätzlich v o r der Vergabe von Planungsaufträgen für den Straßenbau durchgeführt.

Diese Bürgerbeteiligungen erfolgen öffentlich durch die Gemeindeverwaltung mit Angaben zu den Planungszielen, einer Baukostenschätzung nach HOAI für jede Straße sowie Angaben für den geplanten Realisierungszeitraum.

Die Verwaltung stellt den betroffenen Bürgern alternativ zum grundhaften Ausbau durch die Gemeinde auch die Möglichkeit des privat finanzierten Straßenbaues zur Auswahl vor.

Die Straßenanlieger haben das Recht mehrheitlich zu entscheiden ob, wann und wie ein Straßenbau zu erfolgen hat.

(2) Die Definition der endgültigen Erschließung wird für vorhandene

Erschließungsstraßen, den sogenannten „Sandstraßen“ aus dem vergangenen Jahrhundert, ihrer historischen Gegebenheit nach, neu gefasst.

Diese Erschließungsstraßen gelten als erstmalig und endgültig hergestellt, wenn sie nach der damals ortsüblichen Ausbauphase, dem damals vorherrschenden Verkehrsaufkommen und der Verkehrsbelastung im Zeitraum vor 1989, ggf. auch in Eigeninitiative der Anwohner, mit den vorhandenen Baumaterialien Sand, Kies oder Schotter befestigt bzw. befahrbar gemacht wurden.

Notwendige Straßenbefestigungen dieser Straßen werden durch die Gemeinde im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen abgesichert.

(3) Die Erschließungsbeiträge für neue Baufelder sind nach dem Bau Gesetzbuch bzw. im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Gemeinde mit dem Bauträger zu vereinbaren.

Werner Haberkern  
Fraktionsvorsitzender