

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	16.10.2012	
Hauptausschuss	17.10.2012	
Stadtverordnetenversammlung	25.10.2012	

Beratungsgegenstand

2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Fürstenwalde/Spree über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.05.2001 die „Satzung der Stadt Fürstenwalde/Spree über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ (Erschließungsbeitragssatzung) für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen beschlossen.

Gemäß § 3 Abs. (2) der Satzung tragen die Stadt 10 % und die Beitragspflichtigen 90 % des beitragsfähigen Aufwandes. Dies entspricht dem in § 129 Abs. (1) Baugesetzbuch festgelegten Mindestanteil. Die Verwaltung schlägt vor, den Anteil der Stadt auf 30 % zu erhöhen und den Anteil der Beitragspflichtigen auf 70 % (analog dem Satz für Anliegerstraßen nach Straßenbaubeitragssatzung) zu senken.

Die Satzung enthält keine Vergünstigungsregelung für mehrfach erschlossene Grundstücke.

Begründung zur Erhöhung des Anteils der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 11.07.2007 u. a. entschieden, dass unbefestigte Straßen nicht erstmalig hergestellt sind. Daraus folgt, dass für die Herstellung dieser Straßen Erschließungsbeiträge auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung zu erheben sind. Diese wiederum beruht auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB). Abzugrenzen von dieser Rechtslage ist die Beitragserhebung nach der umfassenden Sanierung von bereits hergestellten Straßen, die auf der Rechtsgrundlage der Ausbaubeitragssatzung und damit des Kommunalabgabengesetzes (KAG) basiert.

Das Urteil hat erwartungsgemäß große Beachtung gefunden und ist zunehmend in die Fachliteratur, Kommentierung und weitere Rechtssprechung eingegangen. Seit Ende 2010 hat auch die Stadt Fürstenwalde der Entwicklung Rechnung getragen und einen ersten Straßenausbau mit Anliegerbeiträgen von 90 % abgerechnet.

Die Höhe der Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch ist aus der Annahme begründet, dass die Anliegergrundstücke erst durch die erstmalige Herstellung der Straße bebaubar werden und damit einen erheblichen Mehrwert erfahren. Dieser Sachverhalt trifft auf die Grundstücke, die an den seit vielen Jahrzehnten bestehenden Sandstraßen liegen, aber gerade nicht zu.

Mit der Befestigung bzw. dem Ausbau von Sandstraßen wurde in Fürstenwalde/Spree 2008 begonnen. Bis 2010 wurden die Hans-Sachs-Straße, die Käthe-Kollwitz-Straße, die Justus-Jonas-Straße und die Rückertstraße befestigt und hierfür Straßenbaubeiträge nach KAG erhoben.

Seit 2011 wurde mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB begonnen. Für die Straße Friedrich-Naumann-Platz wurde die Beitragserhebung auf dieser Grundlage abgeschlossen, für die Schellingstraße und die Gärtnerstraße wurden Vorausleistungen erhoben. Die Endabrechnung dieser beiden Straßen steht noch aus.

2012 werden die Wielandstraße und die Wilhelm-Busch-Straße ausgebaut.

Unter anderem wegen der hohen Beitragsbelastung besteht bei den betroffenen Grundstückseigentümern derzeit eine große Ablehnung zur weiteren Sandstraßenbefestigung. Nach Anwohnerversammlungen wurden die weiteren Vorbereitungen zum Ausbau der Hauffstraße, der Kleiststraße und der 2 Stichstraßen des Rauener Kirchweges eingestellt.

Da der Vorteil des Sandstraßenbaus für die Beitragspflichtigen gleichwertig mit einem Straßenneubau ist, schlägt die Verwaltung vor, den Anteil der Stadt in der Erschließungsbeitragssatzung auf 30 % zu erhöhen und den Anteil der Beitragspflichtigen auf 70 % (analog dem Satz für Anliegerstraßen nach Straßenbaubeitragssatzung) zu senken.

Die Verwaltung erwartet, dass mit dieser Änderung die Akzeptanz der Beitragspflichtigen für den weiteren Ausbau von vorhandenen Sandstraßen erhöht wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die Satzungsänderung mit Wirkung für die Zukunft zu beschließen.

Um die Beitragspflichtigen der bereits durchgeführten Baumaßnahmen mit der Neuregelung gleichzustellen, beabsichtigt die Verwaltung aus Gründen der Gleichbehandlung den Unterschiedsbetrag zwischen dem alten und dem neuen Beitragssatz zu erlassen.

Dies geschieht durch den Verzicht auf eine Nacherhebung für die Hans-Sachs-Straße, die Käthe-Kollwitz-Straße, die Justus-Jonas-Straße und die Rückertstraße. An die Beitragspflichtigen der Straße Friedrich-Naumann-Platz erfolgt eine Rückzahlung von insgesamt ca. 11.000,00 EUR und für die Schellingstraße, die Gärtnerstraße, die Wielandstraße und die Wilhelm-Busch-Straße könnte der Erlass in die endgültige Beitragserhebung einfließen.

Vergünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke

Die bisherige Erschließungsbeitragssatzung enthält keine Vergünstigungsregelung für mehrfach erschlossene Grundstücke (Eckgrundstücksvergünstigung). Mehrfach erschlossene Grundstücke sind für alle angrenzenden Straßen jeweils voll beitragspflichtig.

Dabei unterstellt das Beitragsrecht, dass von jeder Straße ein Erschließungsvorteil ausgeht und dieser auch genutzt wird bzw. genutzt werden kann.

Obwohl eine Vergünstigungsregelung rechtlich möglich ist, hat die Rechtsprechung solche Satzungsinhalte in der Vergangenheit immer sehr kritisch bewertet, zumal dann, wenn diese Vergünstigung zu Lasten der anderen Beitragspflichtigen erfolgt.

Eine zweite Möglichkeit wäre, dass die Vergünstigung durch die Stadt getragen wird.

Bei durchschnittlich 12 mehrfach erschlossenen Grundstücken pro Straße und einer durchschnittlichen Ermäßigung von 1.500,00 EUR pro mehrfach erschlossenem Grundstück (die Vergünstigung kann aber bei großen Grundstücken auch wesentlich höher ausfallen), wären hierbei durch die Stadt pro Straße zusätzlich ca. 18.000,00 EUR zu tragen.

Aus o. g. Gründen schlägt die Verwaltung vor, keine Vergünstigungsregelung für mehrfach erschlossene Grundstücke in die Satzung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die beiliegende „2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Fürstenwalde/Spree über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“.

im Auftrag

Jürgen Roch
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlage:

2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Fürstenwalde/Spree über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen