

29/BV/085/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Erschließungsbeitragssatzung Gemeinde Burow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Stefan Mann	<i>Datum</i> 24.08.2021 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Burow (Entscheidung)	14.09.2021	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Burow hat auf ihrer Sitzung am 28. Juni 2021 die Erschließungsbeitragssatzung abgeändert beschlossen. 75 % Anwohner und 25 % die Gemeinde. Die Verwaltungsvorlage sah 90 % Anliegeranteil und 10 % Gemeindeanteil (259.200 EUR/28.800 EUR) vor.

Das Kommunalabgabengesetz sieht einen Mindestanteil von 10 % für die Gemeinde vor.

„Die Festsetzung dieses Gemeindeanteils ist kein exakter Berechnungsvorgang, sondern eine Ermessens- und Gestaltungsentscheidung des gemeindlichen Satzungsgebers.

Abgesehen von der Pflicht zur Beachtung des Vorteilsprinzips macht das KAG den Gemeinden hierzu keine gesetzlichen Vorgaben, etwa in Form von Mindestbeteiligungen der Anlieger. Die Gemeinden können daher die Anlieger dadurch entlasten, dass sie einen Gemeindeanteil vorsehen, der am oberen Rand ihres durch das Vorteilsprinzip begrenzten Ermessensrahmens liegt.“

Erschließung bedeutet dabei die Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken durch Anschluss an Ver- und Entsorgungsnetze wie Elektrizität, Gas, öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation (technische Erschließung) sowie den Anschluss an das Wegenetz (verkehrsmäßige Erschließung). Der Erschließungsbeitrag wird als Kostenersatz für die Herstellung von Teilanlagen einer Straße wie die Fahrbahn, Mischflächen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung, Parkflächen, Radwege, Verkehrsgrün sowie die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes von den Gemeinden gefordert. Eine bestehende Erschließung ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit eines Grundstücks.

Die Gesamtbaumaßnahme ist mit 288.000 EUR im Haushalt geplant. (2021 38.000 EUR und 2022 250.000 EUR).

Die Gemeinde plant die Erschließung um ca. 6 Baugrundstücke „Wohngebiet Am Park Burow“ (B-Plan Nr. 7) zu erschließen und deren Veräußerung. Die Nachfrage an Baugrundstücken in der Gemeinde ist hoch.

Die Gemeinde Burow ist finanziell nicht in der Lage, die Kosten für zukünftig neue Straßenerschließungen komplett selbst zu finanzieren. Um die anfallenden Kosten zu refinanzieren, gibt es die Möglichkeit, eine Erschließungsbeitragssatzung anzuwenden.

Die von der Gemeinde geänderte Satzung wurde mit Schreiben vom 12. Juli 2021 der Rechts- und Kommunalaufsicht des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

angezeigt. Mit Schreiben vom 28. Juli 2021 machte die untere Rechtsaufsichtsbehörde Rechtsverletzung gegen den Beschluss geltend. (Anlage) Die Satzung sei aber rechtlich in Ordnung.

Hier wird eine Verletzung gegen den § 31 Absatz 2 KV M-V geltend gemacht, weil der Beschluss keine Deckung der Mehraufwendungen (hier: Erhöhung Gemeindeanteil) und den Teilhaushalt benennt. Anträge sowie Beschlussvorlagen, die die Umsetzung des Haushaltssicherungskonzeptes verzögern oder diesem entgegenstehen, müssen unter Benennung der berührten Maßnahme des Haushaltssicherungskonzeptes zusätzliche neue Maßnahmen benennen, die die entstehenden Mehraufwendungen, Mehrauszahlungen, Mindererträge oder Mindereinzahlungen vollständig kompensieren.

Der Beschluss vom 28. Juni 2021 wird mit diesem Beschluss wie folgt geheilt:

Die Gemeinde beabsichtigt mit der HSK-Maßnahme Nr. 01/2021 Einzahlungen aus der Veräußerung des Gewerbegebietes 2022 in Höhe von 200.000 EUR und 2023 in Höhe von 300.000 EUR im Produkt 1.1.4.02 zu erzielen. Diese Maßnahme galt unter anderem des geänderten Beschlusses der Beitragssatzung. Aufgrund der Abbildung im investiven Bereich der Beiträge und der Einzahlung aus der Veräußerung, ist eine Deckung gegeben, gleich wenn die Einzahlungen vorrangig zum Abbau der negativen Vorträge eingesetzt werden sollen.

Zu dem erhält die Gemeinde jährlich eine geplante Infrastrukturpauschale in Höhe von 69.700 EUR aus dem Produkt 6.1.1.00. Diese kann für die Baumaßnahme vorrangig eingesetzt werden. Auch die Mittel aus der Pauschale bzgl. des Wegfalls von Straßenausbaubeiträgen gem. § 8 a KAG M-V (25.600 EUR in 2022) kann angespart werden.

Des Weiteren erhält die Gemeinde Einzahlungen aus der Veräußerung der Grundstücke. Alle hierfür anfallenden Kosten werden über den Kaufpreis umgelegt. (B-Plan 37.972,90 EUR, Vermessung ca. 10.000 EUR (dies ist in der Haushaltsplanung 2022 zu berücksichtigen), Bodenrichtwert Bauland (Stand 31.08.2021 = 22 EUR/m²). Die Gesamtfläche der derzeitigen Flurstücke 16/15 +16/44 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Burow beträgt ca. 6.173 m². Die Vermessung kann erst nach Vorlage des genehmigten B-Planes vergaberechtlich beauftragt werden. Auch muss die Gemeinde eine Festlegung zum Bodenrichtwert treffen.

Das Baurecht sieht vor Wohnbebauung die Erschließung einer öffentlichen Straße vor. Auch ist zunächst der B-Plan zu erstellen, um die Grundstücke als Bauland zu verkaufen.

Mit der Regelung 25/75 (72.000 EUR/216.000 EUR) beabsichtigt die Gemeinde die weitere Dorfentwicklung im Hinblick auf die Ausweisung von Bauplätzen (Baulandentwicklung), Ansiedlung von Familien und der daraus resultierenden Erzielung von Grundsteuern. Für die Gemeinde ergibt sich mit der geänderten Regelung eine Mehrauszahlung von 43.200 EUR.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Burow hebt den Beschluss vom 28. Juni 2021 (29/BV/075/2021) auf.

Die Gemeindevertretung Burow beschließt, zukünftige neue Straßenerschließungen entsprechend der anliegenden Erschließungsbeitragssatzung umzulegen und damit die Regelung von 25 % Gemeindeanteil und 75 % Anliegeranteil vom 28. Juni 2021.

Die Gemeindevertretung Burow beschließt in diesem Zusammenhang die Kompensation/Deckung der Mehrauszahlungen in Höhe von 43.200 EUR resultierend aus der Erhöhung des Gemeindeanteils (25%) mit der HSK-Maßnahme Nr. 01/2021 - Einzahlung aus Veräußerung Gewerbegrundstück (THH 1; Produkt 1.1.4.02), Veräußerung Baugrundstücke „Am Park“ (THH 1; Produkt 1.1.4.02) sowie dem Einsatz der Infrastrukturpauschale 2022 (THH 1; Produkt 6.1.1.00).

Die Gemeindevertretung Burow spricht sich in diesem Zusammenhang dafür aus, die Infrastrukturpauschale 2022 (vor. 69.700 EUR) für diese Maßnahme einzusetzen.

Die Gemeindevertretung Burow beschließt, sich mit der Satzung im Punkt der Regelung zur prozentualen Höhe des Gemeindeanteils erneut zu befassen, soweit neue, weitere Straßenerschließungsmaßnahmen zukünftig geplant sind, angepasst an die Haushaltssituation der Gemeinde.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter : Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:		bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	Satzung 25% öffentlich
---	------------------------