

Straßenbauvorhaben: Gehwegbau in der Potsdamer Landstraße im OT Buchow-Karpzow

1. Anliegerversammlung am 27.03.2018,
von 19:00 Uhr,
bis 20:30 Uhr

in der BBS Buchow-Karpzow, Parkstraße 9a, 14641 Wustermark

zum Thema: Vorstellung der Ausbauparameter im Rahmen des
Gehwegbaus in der Potsdamer Straße im OT
Buchow-Karpzow

1. Begrüßung

2. Vorstellung der Personen und Gäste

- Herr Zische Ingenieurbüro Zische

- Herr Schöne Ortsvorsteher des OT Buchow-Karpzow
- Frau Schöne Mitglied des Ortsbeirates Buchow-Karpzow
- Herr Heideklang Mitglied des Ortsbeirates Buchow-Karpzow

- Herr H. Schreiber Bürgermeister der Gemeinde Wustermark
- Herr W. Scholz Leiter des FB Bauen und Wohnumfeld
- Frau Mühlhausen stellv. Leiterin des FB Bauen und Wohnumfeld

3. Verfahrensablauf

3.1 Einführung durch Herrn W. Scholz

Die Grundstückseigentümer sollen über die vorliegende Entwurfsplanung (LPH 3) für den Ausbau des zwei Meter breiten Gehweges in der Potsdamer Landstraße im OT Buchow-Karpzow informiert werden.

Ziel des heutigen Abends ist es, die Grundstückseigentümer mit dem Projekt und dem zeitlichen Ablauf vertraut zu machen.

1. Hintergrund der Anliegerversammlung ist die Realisierung der Schulwegsicherung von Wustermark über Hoppenrade nach Buchow-Karpzow.

Im Rahmen der Herstellung der Schulwegsicherung haben sich die Ortsbeiräte der Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade und Wustermark am 24.04.2017 dafür ausgesprochen, dass in den Ortslagen Buchow-Karpzow und Hoppenrade an der L 204 ein einseitiger zwei Meter breiter Gehweg hergestellt werden soll.

Im Rahmen eines Arbeitsgespräches beim Landesbetrieb Straßenwesen wurde die Anfrage von der Gemeindeverwaltung Wustermark dahingehend beantwortet, dass ein Antrag auf Förderung des oben angeführten Bauvorhabens für das Jahr 2019 in Aussicht gestellt werden kann.

Folgende Prämissen müssen jedoch im Ergebnis dieses Arbeitsgespräches mit dem Landesbetrieb Straßenwesen beachtet und berücksichtigt werden:

1. Geplante Gehwegbreite an der L 204 2,00 m
 2. Mindestentfernung vom Bord: 1,00 m
 3. Gehwegbau nur einseitig
 4. Kein Eingriff in den Fahrbahnbereich
 5. Die Engstellen des Gehweges in den OT Buchow-Karpzow und Hoppenrade werden akzeptiert. Hier liegt die Gehwegbreite unter den geforderten 2,00 m.
 6. Kein Bau von Verkehrsinseln
 7. Herstellung von Grundstückszufahrten auf der Seite, auf der der Gehweg gebaut wird, ist möglich.
 8. Herstellung des fehlenden Teilstücks des asphaltierten Gehwegabschnittes auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite der Potsdamer Landstraße in der Ortslage Buchow-Karpzow (ca. 30 m²) möglich.
- 3.2. Der Bau des Gehweges in der Potsdamer Landstraße im OT Buchow-Karpzow erfolgt auf der Grundlage des damaligen Projektes vom 11/2008.

Dieses Projekt beinhaltet

- den Bau von zwei Gehwegen.
- die ordnungsgemäße Entwässerung der Straße über die öffentlichen Bereiche
- den grundhaften Ausbau der Fahrbahn
- die Umsetzung der Straßenbeleuchtung

3.3. Durch die Reduzierung des Ausbauvorhabens vorrangig auf den Ausbau eines einseitigen 2m breiten Gehwegs ergibt sich folgender Vorschlag der Verwaltung mit den nachfolgend aufgeführten Mindestausbauparametern, die in der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Zische von 05/2017 manifestiert und auf der Anliegerversammlung beraten wurden:

1. eine Ausbaulänge von ca. 330 m
2. Bau eines einseitigen 2,00 m breiten Gehweges auf der Westseite der Ortslage (Lückenschluss zwischen den vorhandenen außerörtlichen Geh-Radweg) in einer Betonsteinpflasterdecke)
3. Anschluß des asphaltierten Teils des Radweges an die bestehende Zufahrt (ca. 30 m²)
4. Anlage eines einseitigen 1,00 m breiten Grünstreifens zwischen Gehweg und Fahrbahn
5. die Herstellung der Rasensaat, der Geländemodellierung, und der Baumpflanzungen.
6. Anpassung der Entwässerung an die herzustellenden Grundstückszufahrten und den Gehweg
7. die Herstellung von Zufahrten bei bebauten/bebaubaren Grundstücken und unter Berücksichtigung *gegebener Bedingungen entlang der Potsdamer Landstraße*
Regelbreite an der Grundstücksseite: ca. 3,00 m
Regelbreite an der Fahrbahnseite: ca. 5,00 m
Verjüngung von jeweils ca. 1,00 m auf beiden Seiten auf eine Länge von ca. 2,00 m
8. Regelquerschnitt für den auszubauenden Gehweg in der Potsdamer Straße
8 cm Betonpflaster 10/20/8 cm grau
3-5 cm Brechsand/Splitt
28 cm Schottertragschicht 80 MN/m²
40 cm Gesamtaufbau

9. Regelquerschnitt für die Zugänge

8 cm Betonpflaster 10/20/8 cm grau
3-5 cm Brechsand/Splitt 2/5
28 cm Schottertragschicht, gebrochene Mineralstoffe, 0/32, Ev2= 80 MN/m²
40 cm Gesamtaufbau

10. Regelquerschnitt für die Zufahrten

(Zufahrten entspr. BKI 0,3; Frostepfindlichkeitsklasse F 3; Frosteinwirkung Zone II;
Wasserverhältnisse teilweise ungünstig, Tragfähigkeitsanforderung: Verformungsmodul Planum
Ev2 = 45 MN/m²)

8 cm Betonpflaster 10/20/8 cm anthrazit
3-5 cm Brechsand/Splitt 2/5
15 cm Schottertragschicht, gebrochene Mineralstoffe, 0/32, Ev2= 120 MN/m²
33 cm Schottertragschicht, gebrochene Mineralstoffe, 0/56,
60 cm Gesamtaufbau

11. Zugänge in Kombination mit Zufahrten, Aufbau wie Zufahrt

3.4 Straßenbaubeitrags- und Zufahrtskosten (Frau Mühlhausen)

Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die Erhebung von Straßenbaubeiträgen stellt § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der geltenden Straßenbaubeitragsatzung der Gemeinde Wustermark dar. Hiernach hat die Gemeinde bei öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen Straßenbaubeiträge zu erheben, wenn es sich um eine beitragsfähige Maßnahme handelt. Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um eine beitragsfähige Verbesserungsmaßnahme.

Es werden alle von der Potsdamer Landstraße erschlossenen Grundstücke zur Beitragsveranlagung herangezogen, die im Abschnitt zwischen der rückwärtigen Grenze des Flurstücks 135 der Flur 4 (Eckgrundstück zur Sonnenallee) und dem Grundstück Potsdamer Landstraße 7 liegen.

Die Ermittlung des Straßenbaubeitrages für das einzelne erschlossene Grundstück erfolgt in nachfolgender Weise: Von den Gesamtkosten sind zunächst die Kosten für die Herstellung der Grundstückszufahrten abzusetzen, da diese Kosten nicht über eine Beitragserhebung gemäß § 8 KAG, sondern über eine Kostenersatzerhebung gemäß § 10a KAG von den betreffenden Grundstückseigentümern einzufordern sind. Daraus ergeben sich die beitragsfähigen Kosten. Von diesen beitragsfähigen Kosten trägt die Gemeinde zusätzlich noch einen Anteil dafür, dass die Straße auch von der Allgemeinheit genutzt wird. Der Anteil der Gemeinde richtet sich nach der jeweiligen Straßenart. Hier erfolgte die Einstufung als Hauptverkehrsstraße, da die Potsdamer Landstraße eine Landesstraße mit überörtlichem Durchgangsverkehr darstellt.

Nach der geltenden Straßenbaubeitragsatzung ergibt sich ein prozentualer Gemeindeanteil für den Gehweg einschl. Grünstreifen von 40%.

Nach Abzug des Gemeindeanteils von den beitragsfähigen Kosten verbleiben dann die Kosten, die auf die betreffenden Grundstückseigentümer umzulegen sind (= umlagefähigen Kosten). In diesem Fall ein prozentualer Kostenanteil von den beitragsfähigen Kosten von 60%. Diese Kosten werden auf die anliegenden und ggf. bei Wegerechten oder Eigentümeridentität auch auf die erschlossenen Hinterliegergrundstücke verteilt.

Der Verteilungsmaßstab ist hierbei zunächst die tatsächliche Grundstücksfläche gemäß den amtlichen Angaben des Katasteramtes. Diese Grundstücksfläche wird dann entsprechend ihrer baulichen oder sonstigen zulässigen Nutzbarkeit bewertet, so dass sich hieraus eine modifizierte Grundstücksfläche für das gesamte Abrechnungsgebiet ergibt. Die Anlieger auf der Seite der Potsdamer Landstraße, an der der Gehweg ausgebaut wird, liegen mit ihrer gesamten Grundstücksfläche im bebaubaren Innenbereich, so dass ihre lt. Kataster ausgewiesene Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor von 1,25 für eine zweigeschossige Bebaubarkeit (Einfamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss) zu bewerten ist. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen teilweise auch im Außenbereich. Diese Außenbereichsflächen werden aufgrund der Unbebaubarkeit der Flächen mit einem geringeren Nutzungsfaktor bewertet, z.B. für Gartennutzung mit dem Faktor von 0,3.

Im Abrechnungsgebiet besteht eine überwiegende bauliche Nutzbarkeit der bebaubaren Innenbereichsflächen mit zwei Vollgeschossen = Nutzungsfaktor von 1,25.

Bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder vergleichbar genutzt werden, wird ein Zuschlag auf den Nutzungsfaktor von 0,5 erhoben.

Aus den errechneten umlagefähigen Kosten und der gesamten modifizierten Grundstücksfläche des Abrechnungsgebietes ergibt sich dann durch Division ein Beitragssatz.

Die Beitragsberechnung konnte zu diesem Zeitpunkt nur auf der Grundlage der Kostenschätzung der Entwurfsplanung erfolgen. Aufgrund dessen ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gesamtkosten und ebenso die umlagefähigen Kosten in ihrer Höhe noch verändern können. Maßgeblich für die Berechnung des endgültigen Straßenbaubeitrages sind die Schlussrechnungen, der am Ausbau beteiligten Firmen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass diese Aussagen auf der Anliegerversammlung keinen rechtsverbindlichen Charakter haben. Die hier genannten Werte sollen für die betroffenen Grundstückseigentümer nur Näherungswerte sein, so dass sie die Beitragsbelastung für ihr Grundstück in etwa einschätzen können.

Auf der Grundlage dieser gemachten Ausführungen ergibt sich ein voraussichtlicher Beitragssatz von 2 €/m² modifizierte Grundstücksfläche.

Der Beitrag für das einzelne Grundstück errechnet sich dann aus der Multiplikation der modifizierten Grundstücksfläche mit dem Beitragssatz.

Berechnungsbeispiel: Grundstück mit 800,00 m² Grundstücksfläche (lt. Kataster), das mit 2 Vollgeschossen (Einfamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss) bebaubar ist

800,00 m ²	*	1,25	=	1.000,00 m ²
Grundstücksfläche		Nutzungsfaktor		modifizierte Fläche
lt. Kataster				
1.000,00 m ²	*	2,00 €/m ²	=	2.000,00 €
modifizierte Fläche		voraussichtlicher Beitragssatz		voraussichtlicher Beitrag

Die Unterhaltung und Herstellung einer Grundstückszufahrt steht grundsätzlich allein im Anliegerinteresse des betreffenden Grundstückseigentümers und nicht im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde hat innerorts auf Antrag des Grundstückseigentümers diesem mindestens eine Zufahrt zu seinem Grundstück zu genehmigen. Demgemäß ist in § 10 a Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde über den Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten geregelt, dass der Grundstückseigentümer die Mehrkosten für die Herstellung, Änderung und Unterhaltung seiner Zufahrt trägt. Diese Kosten werden in einem gesonderten Bescheid zusätzlich zu dem Straßenbaubeitrag erhoben. Auf der Grundlage aller Zufahrtskosten wurde ein voraussichtlicher Kostensatz von 170 €/m² Zufahrt berechnet. Hierzu ist anzumerken, dass einige Grundstückszufahrten aufgrund der Höhenlage eine Zufahrtsentwässerung benötigen, damit das Niederschlagswasser nicht auf das Privatgrundstück abgeleitet wird. Hier kann sich der Kostensatz erhöhen. Für die Zufahrten ohne Entwässerung kann sich der Kostensatz verringern.

Vor der Baumaßnahme werden durch das beauftragte Ingenieurbüro an jeden Grundstückseigentümer Grundstücksanschlussprotokolle versandt. In diesem Grundstücksanschlussprotokoll werden die Lage, die Breite und die Anzahl der Zufahrten abgestimmt.

Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und der Gewährleistung wird es nicht gestattet Zufahrten oder Zugänge im Selbstbau anzulegen. Die Eigentümer, die bereits hergestellte Zufahrten haben, können jedoch den Abriss ihrer Zufahrt selbst vornehmen, um Kosten einzusparen.

Die Gemeinde wird im Jahr der Baumaßnahme vor deren Beendigung eine Vorausleistung in Höhe von 60% des endgültigen Beitrags erheben. Nach Prüfung der Schlussrechnung erfolgt im Folgejahr die Erhebung des Restbetrags auf den endgültigen Beitrag i.H.v. 40% sowie die Abrechnung der Zufahrten. Durch diese Splittung des Beitrags auf 2 Jahre soll versucht werden, die finanzielle Belastung der betreffenden Grundstückseigentümer etwas moderater zu gestalten. Nach Erhalt des Beitragsbescheides bzw. des Kostenersatzbescheides für die Zufahrt haben die Grundstückseigentümer einen Monat Zeit, um den Beitrag bzw. den Kostenersatz an die Gemeinde zu entrichten. Sofern diese Beträge innerhalb der genannten Zahlungsfrist dennoch nicht in einer Summe entrichtet werden können, besteht die Möglichkeit, einen Stundungsantrag bei der Gemeindekasse zu stellen. Allerdings muss ich darauf hinweisen, dass nach § 238 der Abgabenordnung die Gemeinde verpflichtet ist, für eine gewährte Stundung Zinsen i.H.v. 0,5% für jeden vollen Monat der Stundung zu berechnen.

3.5 Abschließende Hinweise der Gemeindeverwaltung

1. Die Herstellung des einseitigen 2,00 m breiten Gehweges in der Potsdamer Landstraße erfolgt nur, wenn dieses Tiefbauvorhaben durch den Landesbetrieb Straßenwesen gefördert wird. Das kann 2019 oder 2020 erfolgen.
2. In der Zeit vom 12.06.2017 – 16.06.2017 erfolgte in der Potsdamer Landstraße eine Verkehrszählung der Fußgänger und Radfahrer. Diese Verkehrszählung war die Grundlage des Antrages „Gehweg Radfahrer frei“

Gemäß dem Schreiben vom 29.06.2017 von der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Havelland kommt die Freigabe eines Gehweges auch für Radfahrer nur dann in Betracht, wenn dies unter Berücksichtigung der Belange der Fußgänger vertretbar ist und die Beschaffenheit und der Zustand des Gehweges den Verkehrsbedürfnissen des Radweges entsprechen.

Im Ergebnis teilte der Landkreis Havelland der Gemeinde Wustermark mit, dass eine Ausweisung „Gehweg Radfahrer frei“ entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung nicht anordnungsfähig ist. Ursächlich dafür sind u.a. die Unterschreitung der notwendigen Breite für einen gemeinsamen Geh- und Radweg von 2,50 m und ein damit einhergehendes Gefährdungspotential für den Fußgänger.

Der Landkreis Havelland empfiehlt der Gemeinde Wustermark den geplanten Gehweg mit einer Regelbreite von 2,50 m baulich anzulegen, der in den Bereichen des Bauanfangs und des Bauendes sowie an der örtlichen Engstelle zwischen der Einmündung Priorter Straße (K 6305) und dem Bauende auf 2,00 m eingeeengt werden soll. Dann könnte die verkehrsrechtliche Anordnung für die Mitbenutzung des Gehweges für Radfahrer erfolgen.

4. Gemäß § 2 (5) der StVO müssen Kinder bis zum vollendeten 8. Lebensjahr und dürfen Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr den Gehweg mit Fahrrädern benutzen.

4. Entscheidungen der Grundstückseigentümer

1. Die anwesenden Grundstückseigentümer votierten einstimmig dafür, dass vom Bedarf her ein 2,00 m breiter Gehweg an der Potsdamer Landstraße völlig ausreichend ist. Von der Anlage eines 2,50 m breiten gemeinsamen Geh-/Radweges soll abgesehen werden.
2. Die anwesenden Grundstückseigentümer votierten weiterhin einstimmig dafür, dass im Zusammenhang mit dem Gehwegausbau in der Potsdamer Landstraße zwei Leerrohre mit Kabelzugschächten mitverlegt werden sollen. Diese Maßnahme soll aus zwei Gründen realisiert werden:
 1. Verringerung des Aufwandes bei der Versorgung des OT Buchow-Karpzow mit dem schnellen Internet.
 2. Verlängerung des Zeitraumes für die Aufnahme des Gehweges im Rahmen künftiger Erschließungsmaßnahmen.

Die Kosten für die Leerrohrverlegung verbleiben vollständig bei der Gemeinde Wustermark.

5. Prüfaufträge an die Verwaltung/an das Planungsbüro

1. Potsdamer Landstraße 6: - Prüfung der Fällung des bestehenden Nadelbaumes und Entfernung der beiden Baumstümpfe im Zusammenhang mit dem geplanten Gehwegbau

Sachstand: Nach Rücksprache im Hause und nach Abstimmung mit dem beauftragten Ingenieurbüro Zische wird der betreffende Nadelbaum durch den Bauhof im Winter 2018/2019 gefällt und die vorhandenen Wurzeln im Rahmen der geplanten Gehwegbaumaßnahme gefräßt.

2. Potsdamer Landstraße 1: - Der Grundstückseigentümer weist auf die bestehende Entwässerungsproblematik für sein Grundstück hin und bittet die Verwaltung um die Verbesserung der bestehenden Situation.
- Der Grundstückseigentümer weist die Verwaltung darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Trockenlegung seines Gebäudes festgestellt wurde, dass die bestehende Gasleitung eine Tiefenlage von ca. 60 cm hat. Dies könnte bei der Herstellung seiner Grundstückszufahrt zu Problemen führen.

Sachstand: Am 25.04.2018 erfolgte mit dem betreffenden Grundstückseigentümer vor Ort eine Abstimmung zur Gestaltung der Zufahrt in der Höhe und in der Lage. Es wurde eine einvernehmliche Lösung abgestimmt, die sich im Grundstücksanschlussprotokoll widerspiegeln wird.

Die Problematik bezüglich der zu geringen Tiefenlage der Gasleitung wird technologisch einerseits durch ein Geo-Gitter und andererseits dadurch, dass die Grundstückszufahrt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer um mehrere Zentimeter erhöht wird, gelöst.
Damit ist die Tragfähigkeit der Grundstückszufahrt dauerhaft gegeben.

3. Potsdamer Landstraße 7: - der Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass im vorhandenen Gehweg eine kreisrunde Fläche abgesackt ist. Er vermutet einen Schaden an der Trinkwasser- oder Abwasserleitung.

Sachstand: Mail vom 26.04.2018

Sehr geehrter Herr W. Scholz,

der WAH hat unter Bezugnahme auf Ihre Anfrage am 19.04.2018 eine Vorortprüfung seiner Anlagen im Bereich des Gehweg (OL Buchow Karpzow) durchgeführt. Dabei waren keine Schäden an TWL, SW-Kanal und ADL feststellbar. Die Schächte wurden geöffnet; Durchfluss ist i.O., der SW-Kanal befindet sich im Grünstreifen (siehe Lageplan). Zu der TWL lassen sich ebenfalls keine Auffälligkeiten feststellen. Bei einem Schaden an der ADL DN350 wäre der Gehweg völlig unterspült, dies ist nicht der Fall.

Mit freundlichen Grüßen