

Stellungnahme der Fraktion WiR!

An die Mitglieder der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land

z.Hd. GV-Vorsitzender Mario Müller

Liebenwalder Straße 1

16567 Mühlenbecker Land

Datum: 31. Mai 2026

Stellungnahme der Fraktion WiR! zur Beschlussvorlage V/0321/26 – Aussetzung der Investitionsfolgekosten in städtebaulichen Verträgen bis 2030

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

der Bürgermeister hat mit Vorlage V/0321/26 vom 06.05.2026 vorgeschlagen, die bisher von der Gemeinde gegenüber Bauträgern im Rahmen städtebaulicher Verträge geltend gemachten Investitionsfolgekosten vollständig bis zum 01.01.2030 auszusetzen.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land steht vor einem erheblichen Wachstumsschub. Allein die derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne GML Nr. 55, 60, 61 und 64 werden zwischen 250 und 350 neue Wohneinheiten ermöglichen. Gleichzeitig soll auf das einzige Instrument verzichtet werden, mit dem die Gemeinde Bauträger sachgerecht an den durch ihre Vorhaben verursachten Infrastrukturfolgekosten beteiligen kann. Die Fraktion WiR! hält dies für einen schwerwiegenden Fehler – aus rechtlichen, finanziellen und kommunalpolitischen Gründen, die nachfolgend im Einzelnen dargelegt werden.

ZUR KOSTENKALKULATION DER VERWALTUNG: Der in der Vorlage V/0321/26 beschriebene Kostenschock – von 7.125 Euro auf 34.440 Euro je Wohneinheit, eine Steigerung von rund 400 Prozent – ist nicht nur das Ergebnis eines plötzlichen Marktversagens, sondern auch das direkte Ergebnis einer jahrelang unterlassenen Indexanpassung. Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von



Fraktionsmitglieder

Patrick Leiste

Dennis Hentschel

Joana Ohme

Patrick Schumann

Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender

Patrick Schumann

Stellvertretung

Joana Ohme

Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail

info@wir-mbl.de

Social Media

@wir.muehlenbeckerland

wir-mbl.de

Wohngebäuden stieg zwischen Anfang 2018 und Anfang 2026 um rund 60 Prozent (Index auf Basis 2021 = 100: von rund 85 auf 137,0 Punkte im 1. Quartal 2026); der stärkste Anstieg entfiel auf die Jahre 2021 bis 2023, mit dem höchsten Jahreszuwachs 2022 (+16,3 Prozent, dem stärksten Anstieg seit 1970). Eine konsequente jährliche Anpassung des Folgekostenbeitrags an diesen öffentlich verfügbaren Index hätte den Kostensatz auf rund 11.400 Euro angehoben – einen Betrag, der für Bauträger ohne Weiteres kalkulierbar und rechtlich verhältnismäßig gewesen wäre. Die Verwaltung hat diese Anpassung über mehrere Jahre versäumt und präsentiert der Gemeindevertretung nun die Wahl zwischen einem unverhältnismäßig hohen Vollkostensatz und einem vollständigen Verzicht. Beides ist nicht sachgerecht. Die richtige Antwort ist eine indexierte Neuregelung auf Basis des MIL-Folgekostenschätzers des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg. Quelle: Statistisches Bundesamt, Index der Baupreise für Wohngebäude (Neubau konventioneller Bauart), Basis 2021 = 100, 1. Quartal 2026 (www.destatis.de); MIL Brandenburg, Folgekostenschätzer (mil.brandenburg.de).

ZUR BEHAUPTUNG AUSREICHENDER KITAKAPAZITÄTEN: Das Argument der Verwaltung, die derzeit 184 verfügbaren Kitaplätze machten Investitionsfolgekosten im Kita/Schul/Hort-Bereich entbehrlich, greift zu kurz und verkennt die dokumentierte Dynamik der regionalen Bevölkerungsentwicklung. Der Landkreis Oberhavel hat in seiner Schulentwicklungsplanung schriftlich festgehalten, dass sich der prognostizierte Rückgang der Schülerzahlen jährlich weiter in die Zukunft verschiebt – Prognosen unterschätzen den Zuzug junger Familien in diese Region systematisch. Die Konsequenz ist bereits eingetreten: Bereits für das Schuljahr 2024/25 fehlten im Landkreis Oberhavel nach der Blitzumfrage des Brandenburger Bildungsministeriums rund 260 Plätze an weiterführenden Schulen (Pressemitteilung des Landkreises Oberhavel vom 06.10.2023). Für das Schuljahr 2027/28 wird der Bedarf an Ober- und Gesamtschulplätzen im südlichen Landkreis – dem Planungsgebiet 3 mit Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf und Mühlenbecker Land – auf über 800 Plätze prognostiziert, gegenüber 686 Plätzen im Schuljahr 2024/25. Der Kreistag hat daraufhin am 12. März 2025 den Bau einer neuen fünfzügigen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe unmittelbar in Schönfließ für rund 60 Millionen Euro beschlossen. Das Bildungsministerium Brandenburg bezeichnet die Region ausdrücklich als Boomregion. Wer in dieser Lage 250 bis 350 neue Wohneinheiten plant und gleichzeitig die Folgekostenbeteiligung der Bauträger aussetzt, ermöglicht Baurecht auf Kosten der Allgemeinheit. Quellen: Landkreis Oberhavel, Pressemitteilungen vom 06.10.2023 und



Fraktionsmitglieder

Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender

Patrick Schumann

Stellvertretung

Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail

info@wir-mbl.de

Social Media

[@wir.muehlenbeckerland](https://www.instagram.com/wir.muehlenbeckerland)

wir-mbl.de

29.10.2025 (www.oberhavel.de); Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Brandenburg, Pressemitteilung vom 29.10.2025; Landkreis Oberhavel, Teilfortschreibung Schulentwicklungsplan, August 2023.

ZUM MASSNAHMENKATALOG – WAS WIRKLICH FEHLT: Die Begründung der Vorlage V/0321/26 verengt die Diskussion auf Kita, Schule und Hort. Das ist nicht der gesetzliche Rahmen. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB erlaubt die Vereinbarung von Folgekosten für alle Maßnahmen, die durch das Vorhaben kausal verursacht werden. Im Mühlenbecker Land betrifft das nach aktuellem Befund: die Digitalisierung der Schulen – Unterricht wird teilweise noch an Kreidetafeln erteilt, interaktive Whiteboards und flächendeckende WLAN-Infrastruktur fehlen weitgehend; die Sanierung und Erneuerung von Jugendfreizeiteinrichtungen, deren Zustand eine dringende Investition erfordert; den Ausbau des ÖPNV, darunter solarbetriebene Bushaltestellen, die im Gemeindegebiet nahezu nicht vorhanden sind; sowie den Ausbau öffentlicher Freizeit- und Kulturangebote, die für eine wachsende Gemeinde deutlich unterentwickelt sind. All diese Bedarfe sind durch den Zuzug neuer Einwohner kausal mitverursacht und damit grundsätzlich folgekostenfähig. Das Bundesverwaltungsgericht hat ausdrücklich bestätigt, dass der Bedarf durch mehrere Baugebiete gemeinsam verursacht sein kann und ein Folgekostenvertrag dennoch zulässig ist (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, Az. 4 C 15.07) und selbst dann, wenn die finanzierte Maßnahme unteilbar ist und zugleich Dritten zugutekommt (BVerwG, Urteil vom 24.03.2011, Az. 4 C 11.10). Die Grenze bildet das Angemessenheitsgebot und das Kopplungsverbot des § 11 Abs. 2 BauGB – dem trägt eine indexierte, am tatsächlich verursachten Bedarf orientierte Regelung Rechnung, während ein pauschaler Vollkostensatz von 34.440 Euro je Wohneinheit die Angemessenheitsgrenze berühren kann. Andere brandenburgische Kommunen in vergleichbarer Wachstumslage haben formelle Folgekostenrichtlinien mit breitem Maßnahmenkatalog und indexierten Beträgen beschlossen: Die Stadt Nauen verlangt nach ihrer Folgekostenrichtlinie (Nauener Modell, Stand 27.06.2022) 30.000 Euro je Kita-Platz und 50.000 Euro je Grundschulplatz und schreibt ihre Pauschalen jährlich fort; die Stadt Potsdam setzt im Potsdamer Baulandmodell 21.000 Euro je Kita-Platz und 25.000 Euro je Grundschulplatz an; die Stadt Werder (Havel) beschloss am 15.12.2022 eine eigene Folgekostenrichtlinie. Das Land Brandenburg stellt den Kommunen mit dem MIL-Folgekostenschätzer ausdrücklich ein Instrument zur angemessenen Folgekostenbeteiligung zur Verfügung – die Erhebung von Folgekosten ist damit kein Sonderweg, sondern landesseitig empfohlene Praxis. Quellen: § 11 BauGB; BVerwG, Urteile vom 29.01.2009 (4 C 15.07) und



Fraktionsmitglieder

Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender

Patrick Schumann

Stellvertretung

Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail

info@wir-mbl.de

Social Media

[@wir.muehlenbeckerland](https://www.instagram.com/wir.muehlenbeckerland)

wir-mbl.de

24.03.2011 (4 C 11.10); MIL Brandenburg, Arbeitshilfe Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab (Juli 2020) und Folgekostenschätzer (mil.brandenburg.de); Stadt Nauen, Folgekostenrichtlinie/Nauener Modell vom 27.06.2022 (www.nauen.de); Stadt Potsdam, Potsdamer Baulandmodell (www.potsdam.de); Stadt Werder (Havel), Folgekostenrichtlinie vom 15.12.2022 (www.werder-havel.de).

ZUR FINANZIELLEN DIMENSION – WAS DIE GEMEINDE VERSCHENKT: Bei einem sachgerecht indexierten Folgekostenbeitrag von 11.000 bis 15.000 Euro je Wohneinheit verzichtet die Gemeinde bei 300 neuen Wohneinheiten auf Einnahmen zwischen 3,3 und 4,5 Millionen Euro. Legt man den von der Verwaltung selbst berechneten Vollkostenansatz von 34.440 Euro je Wohneinheit zugrunde, beläuft sich der Einnahmenverzicht bei 300 bis 350 Wohneinheiten auf 10,3 bis 12,1 Millionen Euro – bei Ausschöpfung der geplanten 350 Wohneinheiten sogar auf über 12 Millionen Euro. Selbst beim unteren Planungsansatz von 250 Wohneinheiten wäre ein Verzicht von rund 8,6 Millionen Euro die Folge. Dieses Geld fehlt unmittelbar für Whiteboards in Klassenzimmern, renovierte Jugendklubs, neue Bushaltestellen und Radwege – Infrastruktur, deren Notwendigkeit durch genau die Wohnbauvorhaben entsteht, die von der Folgekostenbefreiung profitieren. Die Kosten werden stattdessen der Allgemeinheit aufgebürdet. Die Pflicht der Gemeinde zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung ergibt sich aus § 63 Abs. 2 BbgKVerf. Ein pauschaler, vierjähriger Verzicht auf rechtlich zulässige und sachlich gebotene Einnahmen ist damit schwerlich vereinbar. Quelle: § 63 Abs. 2 BbgKVerf; Statistisches Bundesamt, Index der Baupreise für Wohngebäude, Basis 2021 = 100, 1. Quartal 2026.

ZUM NACHBARGEMEINDEN-VERGLEICH: Die Vorlage V/0321/26 behauptet ohne Quellenangabe, Beleg oder Vertragsnachweis, die Nachbargemeinden Hohen Neuendorf und Glienicke/Nordbahn erhöhen derzeit keine Investitionsfolgekosten. Für Glienicke/Nordbahn bestehen erhebliche Zweifel an dieser Aussage: Beim Bebauungsplan Nr. 30 (Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Glienicke/Nordbahn vom 23.11.2021) wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, der eine finanzielle Beteiligung an der Infrastruktur (unter anderem an der ÖPNV-Anbindung) vorsah. Die Behauptung wird in der Vorlage ohne jede Quellenangabe in den Raum gestellt. Ein solcher Vergleich kann nicht als Begründung für einen kommunalen Einnahmenverzicht in zweistelliger Millionenhöhe dienen, solange er nicht durch konkrete Beschlüsse und Vertragsunterlagen der genannten Kommunen belegt ist.



Fraktionsmitglieder

Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender

Patrick Schumann

Stellvertretung

Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail

info@wir-mbl.de

Social Media

@wir.muehlenbeckerland

wir-mbl.de

Schlussfolgerung und Empfehlung

Die Fraktion WiR! empfiehlt der Gemeindevertretung, die Vorlage V/0321/26 abzulehnen und stattdessen den Gegenantrag der Fraktion WiR! zu beschließen. Bis zur Beschlussfassung über eine neu berechnete Folgekostenregelung soll die Erhebung der Investitionsfolgekosten nicht ausgesetzt werden; in der Zwischenzeit ist mindestens der bisherige, an den Baupreisindex angepasste Folgekostenbeitrag als Übergangsbetrag anzusetzen. Die Verwaltung ist zu beauftragen, umgehend – spätestens bis zur Sitzung der Gemeindevertretung im Oktober 2026 – eine indexierte, an den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes gekoppelte Folgekostenregelung mit erweitertem Maßnahmenkatalog vorzulegen. Grundlage soll der MIL-Folgekostenschätzer des Landes Brandenburg sein. Der Maßnahmenkatalog soll neben Kita, Schule und Hort ausdrücklich Schuldigitalisierung, Jugendfreizeiteinrichtungen, ÖPNV-Infrastruktur, Freizeit- und Kulturangebote sowie Radwege umfassen, soweit die kausal durch das jeweilige Bauvorhaben verursachte Nachfrage dies rechtfertigt.

Wir stehen für Rückfragen und Gespräche zur Verfügung und freuen uns auf eine konstruktive Diskussion in der Gemeindevertretung am 29. Juni 2026. Diese Stellungnahme wird gleichzeitig auf wir-mbl.de veröffentlicht und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Fraktion WiR! Leiste, Hentschel, Ohme, Schumann, Tirado

in der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land

Patrick Schumann (Fraktionsvorsitzender)
Joana Ohme (stellv. Fraktionsvorsitzende)
Dennis Hentschel (stellv. Fraktionsvorsitzender)
Patrick Leiste
Loreen Tirado



Fraktionsmitglieder

Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender

Patrick Schumann

Stellvertretung

Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail

info@wir-mbl.de

Social Media

[@wir.muehlenbeckerland](https://www.instagram.com/wir.muehlenbeckerland)