



# Anfrage

**Amt:** Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Finanzen, allg.  
Verwaltung, Recht

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** F/2019/0208

**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

**Datum:** 16.08.2019

| Gremium      | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|--------------|------------|-------------------------------|
| Bauausschuss | 12.09.2019 | öffentlich                    |

## Tagesordnung

Erschließungsmaßnahme Im Marienfried  
Anfrage der CDU-Fraktion vom 30.06.2019

## Anfragentext

Die Anfrage der CDU-Fraktion „Erschließungsmaßnahme Im Marienfried“ vom 30.06.2019 ist dieser Sitzungsvorlage als Kopie beigelegt.

Die Verwaltung nimmt zu diversen Fragen, die die Erschließungsanlage „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ betreffen, noch einmal ausführlich Stellung.

### 1. Abweichung vom Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan dient als Grundlage für die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen. Die Plandarstellung eines solchen Bebauungsplans ist nicht schon detaillierte Ausbauplanung für Erschließungsanlagen, sondern muss immer in der Gesamtschau mit den textlichen Festsetzungen und den Begründungen zu Änderungen gesehen werden, denn erst so werden die durch die Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke vermittelt.

In der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans 01.20/ 2 heißt es:

„Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Abbindung der bestehenden Bebauung der Straßen „Im Marienfried“ und „Blankenberger Straße“ zu dem neu entstandenen Baugebiet „Willi-Lindlar-Straße“ vollzogen werden. Dies geschieht durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im süd-westlichen Planbereich. Eine fuß- und radwegemäßige Verbindung bleibt bestehen und wird durch das Neuanlegen eines Fußweges (nord-südlich verlaufend) unterstützt.“

Als der Rat der Stadt Hennef (Sieg) in seiner Sitzung am 13.12.1993 einstimmig die 3. Änderung des Bebauungsplans 01.20/2 beschlossen hat, mit der auch die trennende

Grünfläche erstmals ausgewiesen wurde, war das Haus „Willi-Lindlar-Straße 83“ mit seinen zur Straße „Im Marienfried“ hin ausgerichteten Stellplätzen nicht nur schon genehmigt (Baugenehmigung vom 30.10.1991), sondern in der Örtlichkeit auch vorhanden (Rohbauabnahme am 17.03.1992).

Da Sinn und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes in diesem Punkt aber nicht die Verringerung der versiegelten Flächen oder die Bündelung von Fußgängerverkehr durch die Schaffung nur eines Durchgangs war, sondern die Abbindung zweier Baugebiete voneinander, ist die Ausweisung der Grünfläche in der Plandarstellung hinsichtlich Ausdehnung und Lage als lediglich deklaratorisch zu sehen und der Ratsbeschluss damit nicht zu beanstanden.

Durch den tatsächlich erfolgten Ausbau des in Rede stehenden Teilbereichs ist der verfolgte Zweck erfüllt. Die Grünflächen bzw. Pflanzbeete verhindern, dass mit Kraftfahrzeugen von dem einen in das andere Baugebiet gefahren werden kann.

Die Anlieger „Im Marienfried“ sind seinerzeit nicht darüber informiert worden, dass dieses Teilstück bereits zur Erschließungsanlage „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ zu zählen ist. Die Beurteilung einer Erschließungsanlage, also auch die Fragen, ob eine erste oder nachmalige Herstellung vorliegt, welche Ausdehnung die Erschließungsanlage hat, welche Grundstücke in das Abrechnungsgebiet einfließen usw., erfolgt unter Zugrundelegung der jeweils aktuellen Sach- und Rechtslage, sobald konkrete Ausbaupläne vorliegen, über die in einer Bürgerinformationsveranstaltung informiert wird. Zum zweiten Mal erfolgt diese Beurteilung, wenn mit Beginn der Straßenbaumaßnahmen ein Vorausleistungsverfahren tatsächlich durchgeführt wird und noch einmal nach Eintritt der sachlichen Beitragspflicht bei der Endveranlagung. Jede(n) Grundstückseigentümer(in) im Stadtgebiet Hennef (Sieg) bei jeder Baumaßnahme, Änderung der Bauleitplanung oder sonstigen für ein Erschließungsbeitrags- oder Straßenbaubeitragsverfahren potentiell relevanten Änderung in der Sach- und Rechtslage im Einzelnen zu informieren, würde jedes vertretbare und durch die Verwaltung leistbare Maß sprengen.

Das Erschließungsbeitragsrecht erfordert häufig die Anwendung nicht kodifizierten Richterrechts. Höchstrichterliche Rechtsprechung muss angewendet und ggfs. ausgelegt werden, wobei die herrschende Rechtsmeinung sich ändern kann oder durch weitergehende Urteile konkretisiert wird. Außerdem ändern sich durch geänderte Grundstücksnutzungen und Grundstückszuschnitte im Laufe der Jahre häufig die Abrechnungsgebiete. Rechtssichere Auskünfte für die Zukunft sind daher nur unter Vorbehalt möglich.

## 2. Abweichung vom Bebauungsplan

a) Siehe Ausführungen zu Punkt 1.

b) Nicht der Bebauungsplan, sondern das Erschließungsbeitragsrecht begründet, welche Grundstücke in ein Abrechnungsgebiet aufzunehmen sind. In § 131 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) heißt es, dass „der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand (...) auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen“ ist.

- c) § 125 Abs. 3 BauGB regelt, dass „die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen (...) durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt wird, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden.“ Zugunsten der Anlieger wird hier ein abweichender Ausbau unterstellt. Die bereits entstandenen Kosten für den nördlichen Teilbereich der Erschließungsanlage „Im Marienfried“ (verlängerte Willi-Lindlar-Straße) werden daher voraussichtlich nicht auf die Beitragspflichtigen umgelegt.
- d) Der Ablösevertrag für das Vorgängerflurstück des heutigen Flurstücks 302 liegt vor.
- e) Der Ablösevertrag steht in keinem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 01.20. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01.20/ 2 durch Ratsbeschluss vom 13.12.1993 erfolgte aufgrund von Bedenken und Anregungen seitens der Anlieger, die durch die Abbindung der beiden Baugebiete voneinander, Durchgangsverkehr verhindern wollten.
- f) Die Straße „Im Marienfried“ (verl. Willi-Lindlar-Straße) ist erst in 1. Baustufe hergestellt und hat somit einen vergleichbaren Ausbauzustand wie die „Willi-Lindlar-Straße“ von „Wingenshof“ bis ca. Stichweg „Am Steinweg“. Darüber hinaus gilt für die Beurteilung der Frage, wo eine selbständige Erschließungsanlage beginnt und wo sie endet, „kommt es auf das Erscheinungsbild, also auf die tatsächlichen Verhältnisse an, wie sie zum Beispiel durch die Straßenführung, Straßenbreite, Straßenlänge und Straßenausstattung geprägt werden und sich im Zeitpunkt des Entstehens sachlicher Beitragspflichten einem unbefangenen Beobachter bei natürlicher Betrachtungsweise darstellen“ (Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.11.2016, 9 C 25.15).

Bei der Frage, was den Gesamteindruck prägt, „kommt es darauf an, inwieweit sich die zu beurteilende Straße als augenfällig eigenständiges Element des örtlichen Straßennetzes darstellt.“ (Vgl. BVerwG, Urteil vom 10.06.2009, 9 C 2.08).

„Die natürliche Betrachtungsweise ist nicht aus einer Vogelperspektive anzustellen. Vielmehr ist grundsätzlich der Blickwinkel eines Betrachters am Boden einzunehmen.“ (Vgl. BVerwG, Urteil vom 07.03.2017, 9 C 20.15).

Nach der Inaugenscheinnahme der Straße vor Ort in Verbindung mit der Vorentwurfsplanung des Ingenieurbüros Stelter beginnt nach Würdigung der relevanten Umstände die Erschließungsanlage „Im Marienfried/verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ an der alten „Blankenberger Straße“, führt an der Einmündung des Hauptzuges der Straße „Im Marienfried“ vorbei und endet am Pflanzbeet, hinter dem die Kurve der „Willi-Lindlar-Straße“ herumgeführt wird. Die bereits hergestellte Pflasterfläche, die Grünfläche und die 3-zeilige Entwässerungsrinne sind voraussichtlich Bestandteil dieser noch erstmalig endgültig herzustellenden Erschließungsanlage und nicht eine eigenständige Anlage. Dies ist auch schon allein deshalb zu verneinen, weil dieses Teilstück allein kein eigenständiges Element des örtlichen Straßennetzes darstellt. Es ist durchaus möglich und üblich, eine Erschließungsanlage schrittweise auszubauen. Ist eine Straße „nur auf einer Teilstrecke ihrer nach den Vorstellungen der Gemeinde als endgültig

vorgesehenen Länge fertiggestellt, so handelt es sich um einen unselbständigen Straßenteil und nicht um eine selbständige Anlage“ (Vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.06.1992, 3 A 2331/ 88). Eine endgültige Beurteilung ist erst möglich, wenn die sachliche Beitragspflicht eingetreten ist und die Erschließungsanlage tatsächlich und rechtlich hergestellt ist. Die vorstehenden Erläuterungen mit den Verweisen auf die maßgebliche Rechtsprechung haben beide Mitglieder der „Anwohnerinitiative Im Marienfried“ bereits wunschgemäß schriftlich und individuell erhalten.

Nicht die Verwaltung oder ein politisches Gremium entscheiden über die Ausdehnung einer Erschließungsanlage, sondern die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Eintritts der sachlichen Beitragspflicht. Die jeweilige Einschätzung ist verwaltungsgerichtlich voll überprüfbar.

- g) Siehe Ausführungen zu Punkt 2 c).
- h) Einen Ausbaubeschluss über die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ hat der Bauausschuss noch nicht gefasst. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 2 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hennef (Sieg) in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 11.07.1995 (2. EBS) die „Kosten für die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen“ dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand zuzurechnen sind und zu 90 % auf die Anlieger umgelegt werden.
- i) Fallen Grundstücke aus dem Abrechnungsgebiet, verringert sich die Verteilungsfläche und der Beitragssatz der übrigen Beitragspflichtigen steigt entsprechend. Dies gilt für alle Grundstücke. Entfernt man in einer spekulativen Betrachtung das Teilstück aus der Erschließungsanlage, käme für das Abrechnungsgebiet die 3. Nachtragssatzung zur Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hennef (Sieg) vom 16.11.1998 (3. EBS) zur Anwendung, die für alle Straßenbaumaßnahmen gilt, deren Baubeginn nach dem 21.11.1998 erfolgt ist. Auch nach dieser Satzung müssen 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands auf die Beitragspflichtigen umgelegt werden. Der Nutzungsfaktor nach § 6 Abs. 3 der 3. EBS differenziert entgegen der 2. EBS nicht zwischen einer Bebaubarkeit von ein und zwei Vollgeschossen, sondern es wird für alle Grundstücke der Nutzungsfaktor 1 angewendet. Dies hätte zur Folge, dass der Beitragssatz je qm modifizierter Grundstücksfläche steigt, da die Gesamtquadratmeterzahl des Abrechnungsgebietes um den Faktor 0.25 für jedes Grundstück sinkt, das entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans 2-geschossig bebaubar ist. 6 der 8 voraussichtlich durch Erschließungsbeiträge belasteten Anlieger haben ihre Grundstücksgrößen und die voraussichtlich anzuwendenden Nutzungsfaktoren für ihre Grundstücke bereits wunschgemäß schriftlich mitgeteilt bekommen.

### 3. Bislang nicht ausgebautes Teilstück

Es existiert kein Beschluss, die Fläche nicht auszubauen.

#### 4. Angleichungsarbeiten und Diverses

- a) 1. Der in der Vorplanung skizzierte Eingriff in der "alten" Straße Im Marienfried wird im Zuge der weiteren Planungsphasen bzw. der Entwurfs- und Ausführungsplanung auf den technisch erforderlichen Umfang angepasst. Dies kann geringer ausfallen. Zudem wird auf die Antwort zur Anfrage der „Anwohnerinitiative Im Marienfried“ unter Punkt 5), Tischvorlage Vorl.Nr.: V/ 2019/1888 in der Bauausschusssitzung vom 11.04.2019 verwiesen.

2. Aufgabe der Straßenplanung ist ein kostengünstiger, wirtschaftlicher Ausbau auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik.

- b) Im Haushaltsplan der Stadt Hennef (Sieg) sind unter der IN – 0000267 im Haushaltsjahr 2019 € 151.730,00 für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage eingestellt. Für das Haushaltsjahr 2022 ist ein neuer, korrigierter Haushaltsansatz in der Größenordnung von ca. 200.000,00 € vorgesehen.

- c) Gegenüber den Antragstellern wurde seitens der Vertreter der Verwaltung immer mit Hinweis auf den Haushalt von einer Straßenbaumaßnahme „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ gesprochen. In welchem Umfang diese Information von den Antragstellern an die Nachbarn weitergeleitet wurde, ist nicht bekannt. Der Straßenausbau der o.g. Straße war bereits ab 2017 im Haushalt der Stadt Hennef eingestellt. Die erforderliche Baugrunduntersuchung, Vermessung und Vorplanung wurden in 2017 erstellt. Der eigentliche Ausbau sollte aus wirtschaftlichen Gründen allerdings zusammenhängend mit anderen Straßen in der Ortslage Warth durchgeführt werden. In 2018 war absehbar, dass ein zusammenhängender Ausbau mit der „Hönscheidstraße“ und der Straße „Am Mittelfeld“ erfolgen kann. Entsprechend wurden die Antragsteller informiert. Für die einheitliche Information aller Anlieger zum geplanten Straßenbau hat daher am 05.02.2019 eine Bürgerinformation stattgefunden.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die gesamte Erschließungsanlage und nicht nur einzelne Teileinrichtungen erstmalig endgültig herzustellen (siehe 4 d). Die Teileinrichtungen Fahrbahn, Gehweg, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung nacheinander auszubauen und die Kosten im Wege der Kostenspaltung jeweils separat auf die Anlieger umzulegen, dürfte in der Summe teurer für die Beitragspflichtigen sein. Außerdem ist es nicht sinnvoll, die Teileinrichtung „Gehweg“ noch vor den Teileinrichtungen „Entwässerung“ und „Fahrbahn“ auszubauen. Der Bürgerwille fließt, soweit dies möglich ist, in städtische Ausbauplanungen mit ein, kann aber nicht alleinige Grundlage für einen Straßenausbau sein. Die Planungshoheit liegt einzig bei der Gemeinde.

- d) Die Stadt Hennef (Sieg) ist Trägerin der Erschließungslast. Gem. § 123 Abs. 2 BauGB sollen „die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und

spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.“

Im Hinblick auf die Erschließung durch die Straße „Im Marienfried“ ist auf den anliegenden Grundstücken Wohnbebauung genehmigt worden. Damit müssen die „der wegemäßigen Erschließung dienenden Anlagen nach Ausmaß und Standard den Anforderungen gerecht werden, die durch den zu erwartenden Verkehr in dem betreffenden Gebiet gestellt werden, und sie müssen das zu vermitteln geeignet sein, was eine Bebauung der anliegenden Grundstücke und in der Folge die funktionsgerechte Nutzbarkeit der auf den Grundstücken genehmigten baulichen Anlagen ermöglicht“ (vgl. BVerwG Beschluss vom 06.05.2008, 9 B 18.08).

Die erschlossenen Grundstücke müssen auch durch Kraftfahrzeuge zur Gefahrenabwehr erreichbar sein und der zu erwartende Verkehr darf den Straßenzustand nicht schädigen. Die Stadt Hennef (Sieg) trägt die Verkehrssicherungspflicht. Zu den Mindestbedingungen, die bei einem Ausbau erfüllt sein müssen, gehört auch, „jedenfalls in einem der Wohnbebauung dienenden Gebiet die Anlegung einer Straßenoberflächenentwässerung, die u. a. verhindert, dass das anfallende Regenwasser auf anliegende Grundstücke abfließt und dort Schäden anrichtet“ (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 12.03.2002, 2 U 29/ 01). Wie die CDU-Fraktion in ihrer Anfrage unter Punkt 2 a) selbst darstellt, ist eine geregelte Oberflächenentwässerung im jetzigen, provisorischen Zustand der Straße nicht sichergestellt.

5. Fehlt in der Anfrage

6. Eine Aufhebung des Vergabeverfahrens kommt bei fehlender Wirtschaftlichkeit in Betracht, wenn die vor der Ausschreibung vorgenommene Kostenschätzung aufgrund der bei ihrer Aufstellung vorliegenden und erkennbaren Daten (Marktumfeld) als vertretbar erscheint und die im Vergabeverfahren abgegebenen Gebote deutlich darüber liegen. Zumindest im Regelfall, in dem keine weiteren Umstände eine abweichende Beurteilung erfordern, rechtfertigt erst eine Abweichung des günstigsten Angebots von vertretbaren Kostenschätzungen in Höhe von rund 20 % einen Rückschluss auf ein unangemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis. In diesem Fall müsste die Maßnahme neu ausgeschrieben werden.

7. Erschließungseinheit, unselbständiger Stichweg

Die Erschließungsanlage „Im Marienfried“ zwischen den Häusern Nr. 1 und Nr. 44 ist bereits 1971 erstmals endgültig hergestellt worden, die sachliche Beitragspflicht ist eingetreten. Die Grundstücke sind entsprechend der damals anzuwendenden Rechtsgrundlagen mit Erschließungsbeiträgen belastet worden, es ist sowohl Festsetzungs- als auch Zahlungsverjährung eingetreten. Eine Zusammenfassungsentscheidung nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB kann nur für solche Erschließungsanlagen erfolgen, „die zum Zeitpunkt dieser Entscheidung noch keine sachlichen Erschließungsbeitragspflichten ausgelöst hat“ (vgl. VGH München, Beschluss vom 10.09.2009, 6 CS 09.1435). Ist die sachliche Beitragspflicht einer Erschließungsanlage einmal entstanden, kann sie nicht nachträglich noch einmal entstehen. Die Erschließungsanlage „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ ist zudem nicht Nebenstraße bzw. Stichweg des

Hauptzugs der Erschließungsanlage „Im Marienfried“ zwischen den Häusern Nr. 1 und Nr. 44, sondern hat ihrerseits Durchfahrtsfunktion für die an sie anschließende „Blankenberger Straße“. Abgesehen davon wäre selbst bei einem hypothetisch angenommenen gemeinsamen Ausbau der Erschließungsanlagen „Im Marienfried“ (zwischen Haus-Nr. 1 und Haus-Nr 44) und „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ unter Nichtberücksichtigung der Existenz der „Blankenberger Straße“ die Bildung einer Erschließungseinheit nicht möglich. Die Bildung einer Erschließungseinheit verfolgt nämlich den Zweck, dass der Erschließungsaufwand der in der Regel durch den aufwändigeren Ausbau höher belasteten Anlieger des Hauptzuges verringert wird, da die Anlieger der Nebenstraßen den Hauptzug mitnutzen, die Anlieger des Hauptzuges die Nebenstraße aber in der Regel nicht. Das BVerwG führt dazu in seiner neuesten Entscheidung aus, dass „eine Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße im Wege gemeinsamer Abrechnung nicht vorteilsgerecht (wäre), weil die Nebenstraße ihrerseits den von der Hauptstraße erschlossenen Grundstücken keinen über den Gemeinvorteil hinausgehenden Sondervorteil bieten kann“ (Vgl. BVerwG Entscheidung vom 30.01.2013 (9. C 1.12)).

Die Frage, ob die Erschließungsanlage „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ unselbständige Erschließungsanlage ist, muss ebenfalls verneint werden. Dies würde nämlich voraussetzen, dass es um einen Stichweg, also eine Sackgasse handelt, die kürzer als 100 Meter ist. Die Erschließungsanlage „Im Marienfried/ verlängerte Willi-Lindlar-Straße“ ist aber weder eine Sackgasse, denn über sie wird die „Blankenberger Straße“ erreicht, noch ist sie kürzer als 100 Meter. Abgesehen davon ist auch ein unselbständiger Stichweg immer selbständig abzurechnen, wenn für den Hauptzug bereits die sachliche Beitragspflicht entstanden ist.

## 8. Notarvertrag

Zur Frage des Notarvertrags ist bereits in der Antwort auf die Anfrage der Anwohnerinitiative „Im Marienfried“ in der letzten Bauausschusssitzung am 11.04.2019 Stellung genommen worden.

a) Wie den betroffenen Anliegern in der Bürgerinformationsveranstaltung zum geplanten Ausbau und später wunschgemäß auch schriftlich mitgeteilt wurde, belaufen sich die Erschließungsbeiträge auf geschätzte 39,00 € je qm modifizierter Grundstücksfläche. Für die drei Grundstücke betragen die voraussichtlichen Erschließungsbeiträge damit insgesamt ca. 59.000,-- €.

b) Die Klage gegen einen Heranziehungsbescheid hat hinsichtlich der Zahlungspflicht keine aufschiebende Wirkung. Da Bescheide über die Heranziehung zu Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erst erlassen werden, wenn mit dem Straßenausbau vor Ort erkennbar begonnen worden ist, führen verwaltungsgerichtliche Klagen nicht zu einem Aufschieben der Ausbaumaßnahme.

Etatmittel werden bei angedrohten verwaltungsgerichtlichen Klagen grundsätzlich nicht eingestellt. Heranziehungsbescheide werden auf der Grundlage geltenden Rechts und der aktuellen Rechtsprechung nach bestem Wissen erlassen. Sollte die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts von der

der Stadt Hennef (Sieg) abweichen, sich die Rechtslage zwischen Bescheiderteilung und Klageverfahren geändert haben oder ein Fehler aufgetreten sein, werden die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen aus dem laufenden Haushalt erfüllt.

Hennef (Sieg), den  
In Vertretung