



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Tiefbauamt	20.10.2022	0564/22 - I/207 -
------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	28.11.2022		
Ortsbeirat Münchholzhausen			
Bauausschuss			
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Baugebiet "Schattenlänge" in Münchholzhausen

Anlage/n:

Lageplan
Bebauungsplan

Beschluss:

- I. Erstmalige endgültige Herstellung nach § 7 Absatz 1 i. V. m. § 8 Absatz 1 Ziffer 1.2 und Absatz 3 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 133 Absatz 2 Satz 1 i. V. m. § 132 Ziffer 4 Baugesetzbuch

Im Zuge der Herstellung des Baugebiets „Schattenlänge“ in Münchholzhausen werden die Erschließungsanlagen, die diesem Baugebiet angehören, erstmalig endgültig hergestellt. Es wird eine endgültige Herstellung der betreffenden Erschließungsanlagen vorliegen, trotz dessen, dass (§ 7 Absatz 1 i. V. m. § 8 Absatz 1 Ziffer 1.2 und Absatz 3 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 133 Absatz 2 Satz 1 i. V. m. § 132 Ziffer 4 Baugesetzbuch)

1. die Erschließungsanlagen „Feldblick“, „In den Gärten 2-18 und 30-58“ (mit Ausnahme der Stichstraße im Bereich der Hausnummern 40-44), „In den Gärten

18-30“ und „Kleine Straße“ keine Gehwege erhalten werden, die durch Bordsteine gegen die Fahrbahn abgegrenzt werden, sondern höhengleiche Gehwege ohne Bordsteine;

2. die Stichstraße der Erschließungsanlage „In den Gärten 2-18 und 30-58“ im Bereich der Hausnummern 40-44 keine Unterteilung in Fahrbahn und Gehwege erfahren, sondern in voller Straßenbreite eine Mischfläche erhalten wird.

- II. Gemeinsame Aufwandsermittlung und -verteilung im Ablöse- und Heranziehungsverfahren von bzw. zu Erschließungsbeiträgen bzgl. der Erschließungseinheit „Feldblick/Schattenlänge“ nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Ziffer 2.2 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 130 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch

Beim Ablöse- und Heranziehungsverfahren von bzw. zu Erschließungsbeiträgen erfolgt für die Erschließungsanlagen „Feldblick“ und „Schattenlänge“, die gemeinsam eine Erschließungseinheit bilden, eine gemeinsame Abrechnung (§ 3 Absatz 2 Satz 2 Ziffer 2.2 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 130 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch).

- III. Ermittlung erschließungsbeitragsfähiger Aufwand nach § 2 Absatz 1 Ziffer 4.8 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 128 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch

Beim erschließungsbeitragsfähigen Aufwand für die Straßenentwässerungseinrichtungen des Baugebiets „Schattenlänge“ in Münchholzhausen sind neben dem Anteil der Kosten für die unmittelbar in den Erschließungsanlagen zu verlegenden Entwässerungseinrichtungen, welche der Straßenentwässerung zuzuordnen sind, auch die Kosten für die außerhalb der Erschließungsanlagen liegenden Entwässerungseinrichtungen, die ausschließlich der Straßenentwässerung des vorgenannten Baugebiets zuzuordnen sind, zu berücksichtigen.

Wetzlar, den 21.10.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

zu I.

Eine Erschließungsbeitragspflicht entsteht mit der erstmaligen endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage (§ 7 Absatz 1 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar (EBS) i. V. m. § 133 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch). Die Erschließungsanlagen, die dem Baugebiet (BG) „Schattenlänge“ angehören, sind die folgenden:

- „Am Sägewerk“
- „Feldblick“
- „In den Gärten 2-18 und 30-58“
- „In den Gärten 18-30“
- „Kleine Straße“
- „Schattenlänge“

Im Falle der betreffenden Erschließungsanlagen handelt es sich um Straßen. Die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Straße richten sich nach § 8 Absatz 1 EBS i. V. m. § 132 Ziffer 4 Baugesetzbuch. Bei den in Rede stehenden Erschließungsanlagen stellt sich die Situation bzgl. der Erfüllung des Merkmals „endgültige Herstellung beiderseitiger Gehwege“ (§ 8 Absatz 1 Ziffer 1.2 EBS) wie folgt dar:

- zu 1.:
 - Die Erfüllung des betreffenden Merkmals ist insoweit fraglich, dass es sich bei höhengleichen Gehwegen – sprich: bei Gehwegen, die nicht durch Bordsteine gegen die Fahrbahn abgegrenzt sind – nicht um die klassische Ausgestaltung einer Straße mit Gehwegen handelt. Für diese Gehwege wird jedoch – wie bei einer klassischen Ausgestaltung auch – ein Parkverbot gelten.
- zu 2.:
 - Das betreffende Merkmal ist definitiv nicht erfüllt.

Die vorgenannten Punkte bzgl. definitiver oder evtl. Nicht-Erfüllungen des Merkmals „endgültige Herstellung beiderseitiger Gehwege“ sind jedoch für die erstmalige endgültige Herstellung der in Rede stehenden Erschließungsanlagen unschädlich, da trotz dieser definitiven oder evtl. Nicht-Erfüllungen die Erfordernisse des Verkehrs und die allgemeine Verkehrssicherheit ausreichend gewahrt sein werden (§ 8 Absatz 3 EBS). Eine entsprechende fachliche Bestätigung ist den Protokollen der Sitzungen der Verkehrs-KOO vom 28.04.2022 (TOP 3) und vom 19.05.2022 (TOP 13) zu entnehmen. Vor dem Hintergrund der ausreichenden Wahrung der Erfordernisse des Verkehrs und der allgemeinen Verkehrssicherheit erscheint ein Festhalten an den Regelungen von § 8 Absatz 1 EBS – in diesem Zusammenhang ein Festhalten an dem Merkmal „endgültige Herstellung beiderseitige Gehwege“ – unnötig (§ 8 Absatz 3 EBS).

Folglich stehen die vorbeschriebenen definitiven oder evtl. Nicht-Erfüllungen des vorgenannten Merkmals nach § 8 Absatz 1 Ziffer 1.2 EBS der erstmaligen endgültigen Herstellung der betreffenden Erschließungsanlagen – und damit dem Entstehen der sachlichen Erschließungsbeitragspflichten – nicht entgegen.

Eine entsprechende Beschlussfassung liegt in der Zuständigkeit der StVV (§ 8 Absatz 3 Satz 2 EBS).

zu II.

Wenn mehrere Erschließungsanlagen eine Erschließungseinheit bilden, kann für diese Erschließungsanlagen der Erschließungsaufwand gemeinsam ermittelt werden mit der Folge, dass der auf diese Weise ermittelte Erschließungsaufwand auf alle Grundstücke, die durch die betreffenden Erschließungsanlagen erschlossen werden, zu verteilen ist (§ 3 Absatz 2 Satz 2 Ziffer 2.2 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 130 Absatz 2 Satz 3 Baugesetzbuch).

Voraussetzung für eine Aufwandsermittlung und -verteilung in o. a. Form ist eine funktionale Abhängigkeit in Bezug auf die betreffenden Erschließungsanlagen. I. d. R. stellt sich eine Erschließungseinheit dergestalt dar, dass *eine* „Nebenstraße“ vorhanden ist, die von *einer* „Hauptstraße“ abhängig ist. Die diesbzgl. funktionale Abhängigkeit bedeutet konkret, dass eine Verbindung der betreffenden „Nebenstraße“ zum übrigen öffentlichen Verkehrsnetz ausschließlich über die entsprechende „Hauptstraße“ besteht (Driehaus, Hans-Joachim; Raden, Michael; Erschließungs- und Ausbaubeiträge; 10. Auflage; München; 2018; § 14; Rn. 41, 42, 45 und 47).

Das BG „Schattenlänge“ weist zwei Konstellationen der vorbeschriebenen Art auf:

1. Erschließungsanlagen „Feldblick“ (= „Nebenstraße“) und „Schattenlänge“ (= „Hauptstraße“)
2. Erschließungsanlagen „In den Gärten 2-18 und 30-58“ (= „Hauptstraße“) und „Kleine Straße“ (= „Nebenstraße“)

Eine gemeinsame Aufwandsermittlung und -verteilung ist jedoch unzulässig, sofern davon auszugehen ist, dass die durch die „Hauptstraße“ Erschließungsbeitragspflichtigen dadurch stärker belastet werden, als wenn der Aufwand für die „Hauptstraße“ separat ermittelt und verteilt würde (Driehaus, Hans-Joachim; Raden, Michael; Erschließungs- und Ausbaubeiträge; 10. Auflage; München; 2018; § 14; Rn. 43). Dies ist in Bezug auf die potentiell Erschließungsbeitragspflichtigen der Erschließungsanlage „In den Gärten 2-18 und 30-58“ der Fall. Folglich hat die Aufwandsermittlung und -verteilung für die Erschließungsanlagen „In den Gärten 2-18 und 30-58“ sowie „Kleine Straße“ jeweils separat zu erfolgen.

Durch eine gemeinsame Aufwandsermittlung und -verteilung bei den Erschließungsanlagen „Feldblick“ und „Schattenlänge“ würde vermieden, dass die Grundstückseigentümer/innen derjenigen Grundstücke, die an beiden vorgenannten Erschließungsanlagen anliegen, für beide Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag leisten müssen. Eine solche „Doppelbelastung“ führt regelmäßig zu merklichem Unmut bei den Betroffenen. Weiterhin würde die diesbzgl. administrative Abwicklung vereinfacht, wodurch sich der Arbeitsaufwand für das Tiefbauamt reduzieren würde.

Eine entsprechende Beschlussfassung liegt in der Zuständigkeit der StVV (§ 3 Absatz 3 i. V. m. Absatz 2 Satz 2 Ziffer 2.2 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar).

zu III.

Das südöstlich des BG „Schattenlänge“ im Bereich des „Welschbach(s)“ gelegene Regenrückhaltebecken und die vom betreffenden BG zum in Rede stehenden

Regenrückhaltebecken verlaufenden Rohrleitungen dienen teilweise der Ableitung des Regenwassers, welches im vorgenannten BG anfällt. Die Anlegung dieser Entwässerungseinrichtungen stellt einen Vorteil für die Grundstücke des in Rede stehenden BG dar. Folglich sollten die diesbzgl. entstehenden Kosten grundsätzlich anteilig dem BG „Schattenlänge“ zugeordnet werden.

Die o. a. Entwässerungseinrichtungen sind derart dimensioniert, dass auch das Regenwasser eines etwaigen BG „Schattenlänge II“ nördlich des derzeit in Erschließung befindlichen BG adäquat darüber abgeleitet werden könnte. Dem derzeit entstehenden BG werden im Rahmen der Ermittlung der Erschließungsbeiträge selbstredend ausschließlich die Kosten zugerechnet, welche diesem BG zuzuordnen sind. Von diesen zugeordneten Kosten stellt lediglich der Anteil erschließungsbeitragsfähigen Aufwand dar, welcher der Straßenentwässerung dient. Diesbzgl. anteilige Kosten, die den Baugrundstücken zuzuordnen sind, finden beim erschließungsbeitragsfähigen Aufwand keine Berücksichtigung.

Nach der ständigen Rechtsprechung zum Erschließungsbeitragsrecht sind die vorbeschriebenen Kosten ausschließlich dann Teil des erschließungsbeitragsfähigen Aufwands nach § 128 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch, wenn die StVV einen entsprechenden Beschluss fasst (Driehaus, Hans-Joachim; Raden, Michael; Erschließungs- und Ausbaubeiträge; 10. Auflage; München; 2018; § 13; Rn. 76).

Um Zustimmung wird gebeten.