

## Beratungsvorlage für Rat bzw. Ausschüsse der Gemeinde Windeck

Vorlage:	<b>VO/1452/2015</b>	Status:	<b>öffentlich</b>
Beratungsfolge:	Termin <b>19.10.2015</b>	Gremium <b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	
Fachamt:	<b>Bauamt - Verwaltung</b>		
Ansprechpartner:	<b>Schlagheck, Mechthild</b>		

### **Ausbau oder Nichtausbau der "Laurentiusstr." in Windeck-Dattenfeld**

#### **Beschlussvorschlag:**

**Keiner**

#### **Sachverhalt:**

##### **Zeitlicher Ablauf**

Um das Baugebiet „Dattenfeld-Süd“ straßenverkehrlich besser an den Ortskern anzubinden, wurde die „Laurentiusstr.“ im Bebauungsplan (B-Plan) „Auf der Hecke“, der in 1978 in Kraft trat, festgesetzt.

Aufgrund vielfach zu breit ausgewiesener Erschließungsstraßen, Umsetzungsschwierigkeiten von Festsetzungen sowie die Anpassung an veränderte städtebauliche Entwicklungsziele wurde der Bebauungsplan als Nr. 2/5 „Dattenfeld, Auf der Hecke“ neu aufgestellt und in 1999 bekanntgemacht.

Im B-Plan Nr. 2/5 sowie dem nördlich gelegenen und 1992 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 2/9.4 „Dattenfeld – Ortskern“ ist die „Laurentiusstr.“ festgesetzt. Gegen die Ausweisung der „Laurentiusstr.“ wurden in beiden Aufstellungsverfahren Bedenken vorgebracht, die zurückgewiesen wurden.

Unabhängig von der Dauer der begonnenen Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich begannen die Bemühungen, den Bau der „Laurentiusstr.“ zu realisieren, konkret 1993.

Aufgrund von Widerstand der „Laurentiusstraßen-Anlieger“ konnten die B-Pläne nicht privatrechtlich umgesetzt werden, so dass in 1999 der Umlegungsbeschluss über das Umlegungsgebiet „Dattenfeld-Ortskern“ bekannt gemacht wurde. Die Umlegung wurde vom Amt für Agrarordnung Siegburg und später von der Bezirksregierung Köln als Umlegungsstelle der Gemeinde Windeck durchgeführt.

Der Umlegungsplan wurde 2009 unanfechtbar. Die hieraus resultierenden Wertausgleiche wurden in 2010 durch die Gemeinde Windeck ausgezahlt bzw. erhoben.

Die zwei Hauptziele einer Umlegung sind grundsätzlich die Erschließungsumlegung, also die Bereitstellung von Erschließungsflächen (Verkehrsflächen), und die Bildung von Baugrundstücken.

Für das Umlegungsverfahren wurden bisher 79.644,84 € von der Gemeinde gezahlt. Dieser Betrag umfasst die Verfahrenskosten der Bez.-Reg., Vermessungskosten des gesamten Umlegungsgebietes sowie ein Altlastengutachten. Aus den Wertausgleichen hat die Gemeinde einen Überschuss von 29.490 € erzielt. Dieses Geld wurde zur Begleichung der Kosten des Umlegungsverfahrens verwendet, so dass 50.154,84 € von der Gemeinde zu tragen waren.

Das Amt für Agrarordnung lehnte in 2006 eine vorzeitige Besitzeinweisung als Voraussetzung für den Ausbau ab, so dass ein möglicher Baubeginn frühestens nach Abschluss des Umlegungsverfahrens möglich war.

Die Ausbauplanung wurde in einer Bürgerversammlung am 27.05.2013 vorgestellt. Am 20.06.2013 beschloss der Bau- und Vergabeausschuss, dass er die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis nimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die notwendigen Schritte zur Herstellung der „Laurentiusstraße“ einzuleiten und einen Baubeginn im Frühjahr 2014 vorzusehen.

Am 30.03.2004 nahm der Rat die im Bau- und Vergabeausschuss vorberatende Planung zum Ausbau zur Kenntnis und stimmte der Ausbauplanung zu. Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechend den haushaltsplanmäßigen Vorgaben die Planung umzusetzen.

Aufgrund von Hinweisen zu möglichen Bodenhindernissen und dem stellenweisen Schilfbewuchs im Bereich der Straßentrasse wurde nach dem ersten aus 2006 ein weiteres Bodengutachten unter Einbeziehung der Trasse der Planstraße „Im Bungerts Weiher“ beauftragt. Dessen Ergebnisse führten zu einer deutlichen Erhöhung der anzusetzenden Kosten. Da der Auenlehm sehr witterungsanfällig ist, müssen Bauzeitenunterbrechungen, Vor-Kopf-Arbeiten und stellenweiser Einbau einer zusätzlichen Bodenverbesserung zusätzlich kalkuliert werden. Der Gutachter hält die Bauflächen grundsätzlich für bebaubar. Man sollte die Gebäude jedoch auf dem tragfähigeren Siegschotter gründen, d. h. entweder unterkellert bauen oder, bei einer Ausführung ohne Keller, zumindest Streifenfundamente bis auf das Siegschotterniveau führen.

Auf Wunsch des Ältestenrates wurden im Januar/Februar 2014 Gespräche mit den Anliegern der „Laurentiusstraße“ geführt. Die überwiegende Mehrheit sprach sich gegen einen Ausbau aus, kein einziger forderte den Bau der Straße.

### **Verkehrsführung/Dorfentwicklung**

Die „Laurentiusstraße“ ist zur Erschließung von „Dattenfeld-Süd“ nicht mehr erforderlich, da alle Anwohner und Nutzer alternative Streckenführungen nutzen können. Die weiter entfernt liegenden „Dornenwege“ und „Im Breiten Feld“ sind in den nächsten Jahren zum endgültigen Ausbau vorgesehen.

Unstrittig wäre der Bau der „Laurentiusstr.“ und der Verbindungsstraße zwischen „Pfarrer-Robens-Str.“, „Im Bungerts Weiher“, eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der nahe gelegenen Anwohnerschaft.

Eine endgültige Verkehrsführung beim Nichtausbau wäre noch zu regeln. Die Probleme der Umsetzung dürften vor allem im Engpass zwischen „Alte Schulstr.“ und zum Wendeplatz „Pfarrer-Robens-Str.“ liegen.

Zudem wäre ein Ausbau der „Pfarrer-Robens-Str.“ nach BauGB zu planen, ggf. mit ähnlichen Baugrundproblemen.

Im aktuellen Dorfentwicklungsplan ist die „Laurentiusstr.“ nicht erwähnt und hat somit keinen besonderen Charakter. Es gab bisher Überlegungen, die „Alte Schulstr.“ von der „Hauptstr.“ abzubinden und einen neuen Platz zu errichten.

### **Erschließungsfunktion/Finanzierung**

Für 7 der 15 an die „Laurentiusstr.“ angrenzenden Grundstücke wäre es eine Ersterschließung. Die übrigen 8 Grundstücke sind bereits durch andere Straßen erschlossen.

Für einzelne Bauvorhaben bestehen alternative Erschließungen.

Bei einem Regelausbau von 7,50 m betragen die beitragsfähigen Kosten 533.074,41 €, bei einem verschmälerten Ausbau von 5,55 m betragen sie 462.074,41 €. Der gemeindliche, 10 %-ige Anteil beträgt 53.307,44 € bzw. 46.207,44 €.

Der von den Anliegern zu tragende 90 %-ige Beitragssatz beträgt ca. 48,81 €/m<sup>2</sup> bzw. ca. 42,31 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der durchschnittliche Beitragssatz beläuft sich in Windeck auf ca. 15 -20 €/m<sup>2</sup>. Nach dem Grundstücksmarktbericht NRW 2014 beträgt der durchschnittliche Beitragssatz 25 €/m<sup>2</sup>.

Für die 7 bisher nicht erschlossenen Grundstücke kämen noch Kanal- sowie Wasseranschlussbeitrag hinzu, so dass die Beiträge auf ca. 59,70 €/m<sup>2</sup> bzw. ca. 53,20 €/m<sup>2</sup> steigen würden. Der Bodenrichtwert beträgt voll erschlossen 65 €/m<sup>2</sup>.

### **Nichtausbau**

Bei einem Nichtausbau der „Laurentiusstr.“ und „Im Bungerts Weiher“ müssten die beiden Bebauungspläne entsprechend geändert werden. Es ist zu entscheiden, welche Festsetzung für die jetzigen unbebauten und zukünftig nicht mehr bebaubaren Grundstücke gewählt wird. Hier käme evtl. „private Grünfläche“ in Betracht.

Der Umlegungsplan basiert auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Werden diese geändert, wird dem Umlegungsplan die Grundlage entzogen. Sofern sich der alte Bebauungsplan noch nicht in der Örtlichkeit realisiert hat, empfiehlt sich die Anpassung des Umlegungsplanes an den neuen Bebauungsplan. Dies ist nach § 73 BauGB in einem vereinfachten Verfahren im Rahmen einer Ermessensentscheidung möglich. Dieses Verfahren wäre von der Umlegungsstelle, also der Bezirksregierung Köln, durchzuführen. Entscheidend ist, welche Relevanz die Änderung des Bebauungsplanes auf den Umlegungsplan hat. Umlegungsrechtliche Relevanz liegt in der Regel dann vor, wenn der geänderte Bebauungsplan zu einer anderen Zuteilung im Umlegungsplan – sei es zu anderen Grenzen oder zu anderen Werten – geführt hätte. Das vereinfachte Verfahren beschränkt sich auf die von der Änderung betroffenen Beteiligten. Allerdings sind auch die berechtigten Interessen der anderen Umlegungsbeteiligten zu beachten.

Die geschätzten Kosten für einen Nichtausbau inkl. der bereits angefallenen Kosten für einen Ausbau betragen ca. 53.558,98 €.

Dem stehen Einnahmen von etwa 10.000 € aus den Verkauf der Straßentrassen-Parzelle gegenüber.

## **Wertausgleiche/Umlegungsverfahren**

Das Umlegungsverfahren ist rechtskräftig abgeschlossen und es gibt keine Ansprüche auf finanzielle Rückabwicklung, d. h., alle Rückzahlungen von Anliegern und der Gemeinde wären freiwillig und somit nicht realistisch, wobei auch noch die unterschiedlichen Interessen der direkten Anlieger und der übrigen im Umlegungsverfahren Beteiligten zu beachten sind.

Bei einem Umlegungsplan handelt es sich um einen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt, der die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten endgültig regelt.

Die Möglichkeiten der Rücknahme, des Widerrufs und des Wiederaufgreifens des Verfahrens bei einem einfachen Verwaltungsakt sind nicht anwendbar.

Die Wertausgleiche wurden aufgrund der Erschließung durch die an das Grundstück angrenzende Straße und die Verbesserung der Grundstückszuschnitte gezahlt bzw. erstattet. Dies gilt für alle im Umlegungsverfahren liegenden Grundstücke, nicht nur für die „Laurentiusstraßen-Anlieger“.

Der Wertausgleich setzt sich aus der Einwurfsbewertung mit den Bewertungsmerkmalen Erschließung (durch die nächstgelegene Straße) und Grundstückszuschnitt zusammen und ergibt einen Einwurfswert, z. B. 40 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, und der Zuteilungsbewertung.

Grundlage für die Zuteilungsbewertung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, private Grünfläche. Hieraus ergibt sich ein Zuteilungswert, z. B. 45 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Einwurfswert (40 €/m<sup>2</sup>) abzgl. des Zuteilungswertes (45 €/m<sup>2</sup>) ergibt den Umlegungsvorteil (5 €/m<sup>2</sup>), der als Wertausgleich zu zahlen bzw. einzunehmen ist.

Dieser Umlegungsvorteil ergibt sich durch einen Straßenlandanteil der anliegenden Straße, dem Zinsvorteil durch Verkürzung des Neugestaltungszeitraums, also der Zeit, bis die Erschließungsstraße ausgebaut wird, und den eingesparten Vermessungs- und Notarkosten durch die Umlegung.

An Wertausgleichen wurden insgesamt 101.260 € von der Gemeinde eingenommen. Die Gemeinde hat insgesamt 71.716 € ausgezahlt. Aus den Wertausgleichen hat die Gemeinde einen Überschuss von 29.490 € erzielt.

## **Änderung der Anliegeranteile**

Zur verringerten finanziellen Belastung der Anlieger in einem Ausbauverfahren wurde in der Einwohnerfragestunde der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 13.08.15 die Möglichkeit der Veränderung der Anliegeranteile durch Einzelsatzung angesprochen. Hierzu ergab die Prüfung der Verwaltung, dass die Veränderung der Anliegeranteile beim Bau der „Laurentiusstraße“ nicht möglich ist.

Ein einmaliger Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB – Bundesrecht) wird für eine erstmalig endgültig hergestellte Erschließungsanlage erhoben. Dies sind die öffentlich zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Ist eine Straße zum Anbau bestimmt, darf oder kann an ihr tatsächlich gebaut werden. Diese Erschließungsanlagen werden auch Anbaustraßen genannt. Der Beitrag wird also für die erstmalige technische und rechtliche Herstellung einer Anbaustraße erhoben. Diese Straße war vor Ausbau nicht vorhanden oder entsprach bisher nicht den Merkmalen der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen nach den gesetzlichen Regelung sowie den Merkmalen der endgültigen Herstellung der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Windeck. Unter „Erschließen“ ist hier die Baureif-

machung von Grundstücken zu verstehen. Erschließungsanlagen sind Anlagen, die der verkehrsmäßigen Erschließung als Voraussetzung für die Bebaubarkeit von Grundstücken dienen; die bauliche oder gewerbliche Nutzung von Grundstücken ermöglichen oder erleichtern.

Die Höhe der gemeindlichen Eigenbeteiligung ist gem. § 132 Nr. 2 BauGB in der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) festzusetzen. § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB legt insoweit nur eine Mindestgrenze von 10 % fest, so dass der Anteil der Beitragspflichtigen 90 % beträgt. Die Festlegung der Obergrenze liegt im Ermessen der Gemeinde. Daher kann eine Gemeinde einen über diesen Prozentsatz hinausgehenden Eigenanteil festlegen. Dieser Ermessensspielraum wird jedoch regelmäßig durch die Finanzlage und den im Gemeindehaushaltsrecht verankerten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit praktisch eingeengt.

Es verletzt zudem nicht den Gleichheitsgrundsatz, wenn eine Gemeinde ihren Anteilssatz für das gesamte Gemeindegebiet, also ohne Rücksicht darauf festsetzt, welche Kosten bei bestimmten Erschließungsanlagen (z. B. infolge naturbedingter Erschwerungen ihrer Herstellung) anfallen. Es wäre vielmehr mit dem generellen Charakter der gebotenen ortsrechtlichen Festsetzung des Satzes des Gemeindeanteils nicht vereinbar, wenn er jeweils für einzelne bestimmte Erschließungsanlagen gesondert bestimmt würde.

Bei einer Anbaustraße ist es für die Höhe des gemeindlichen Anteils bundesrechtlich regelmäßig ohne Belang, ob von ihr außer Anliegerverkehr auch Durchgangsverkehr aufgenommen wird. Die Aufnahme von Durchgangsverkehr ist ein Teil der „normalen“ Funktion einer Straße; der Dienst, den sie dadurch der Allgemeinheit leistet, wird erschließungsbeitragsrechtlich durch den auch dies abgeltenden Gemeindeanteil ausgeglichen.

Gerichtlich werden teurere Erschließungen als „normal“ angesehen und als sachlicher Grund für eine Ungleichbehandlung –Änderung des Anliegeranteils- nicht akzeptiert.

Durch Erlass einer Einzelsatzung kann der Rat nach § 8 Abs. 4 EBS nur die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Abs. 1 – 3 des § 8 festlegen, nicht aber die Lastenverteilung im Einzelfall ändern.

Ein Straßenbaubeitrag nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalabgabengesetz (hier: § 8 KAG NW) wird zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen und als Gegenleistung für die dadurch den Eigentümern und Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile erhoben.

Wurde eine Anbaustraße bereits einmalig erstmalig endgültig hergestellt oder war vor dem 29.06.1961 (Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuches, Vorläufer des BauGB, in dem die Erschließungsbeiträge geregelt sind) zum Anbau bestimmt (sog. vorhandene Straße), ist bei einer nochmaligen Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung ein Straßenbaubeitrag zu erheben. Dies trifft für die „Laurentiusstr.“ jedoch nicht zu.

### **Mögliche Regressansprüche**

Nach § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Er bestimmt den vermögensrechtlichen Schutz der zulässigen Nutzung der Grundstücke gegen planungsrechtliche Eingriffe.

Die Aufhebung oder Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes muss die Bodennutzbarkeit betreffen, und zwar aufgrund der Festsetzungen nach dem BauGB. Es bestehen zwei allgemeine Voraussetzungen des Entschädigungsanspruches: Zum Einen die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung (als Baugrundstück), zum Anderen eine dadurch verursachte wesentliche Wertminderung.

Zu den Voraussetzungen der zulässigen Nutzung gehört auch, dass die gesicherte Erschließung im Zeitpunkt der Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen Nutzung (z. B. Bebauungsplan-Änderung) vorhanden gewesen sein muss.

Die Grundstücke an der „Laurentiusstr.“ bzw. „Im Bungerts Weiher“ sind z. Z. nicht erschlossen und damit nicht bebaubar. Daher ist die Voraussetzung der zulässigen Nutzung, die Erschließung, nicht erfüllt.

Somit kommt es auch nicht zu einer wesentlichen Wertminderung, da ja gerade ein Nichtausbau der o. g. Straßen nichts an der nicht vorhandenen Erschließung ändert.

Die übrigen Grundstücke im Umlegungsgebiet sind bereits durch die an die Grundstücke angrenzenden Straßen erschlossen. Ein Nichtausbau der „Laurentiusstr.“ ändert an deren Erschließungs- bzw. Nutzungssituation nichts. Daher tritt auch keine Wertminderung ein.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB sind ausgeschlossen, wenn nur die Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke zu Lasten der anderen Grundstücke wertmindernd geändert wird. § 42 setzt voraus, dass die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung das Grundstück selbst betrifft.

Die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung wird i. d. R. durch einen Bebauungsplan verwirklicht. Der Bebauungsplan muss rechtsverbindlich und rechtswirksam sein. Der Bebauungsplan Nr. 2/5 „Dattenfeld – Auf der Hecke“ trat 1999 und der Bebauungsplan Nr. 2/9.4 „Dattenfeld – Ortskern“ trat 1992 in Kraft.

Eine Änderung der Bebauungspläne würde außerhalb der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten 7-Jahres-Frist stattfinden.

§ 42 Abs. 3 BauGB normiert einen Entschädigungsanspruch für die Fälle, in denen eine zulässige und ausgeübte Nutzung aufgehoben oder geändert wird, nachdem sie länger als 7 Jahre zulässig gewesen ist. Ausgeschlossen ist eine Entschädigung hiernach, wenn eine zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzung nach Ablauf der 7-Jahres-Frist aufgehoben oder geändert wird.

Da die Grundstücke an der nicht vorhandenen Laurentiusstr. bisher mangels Erschließung nicht als Baugrundstücke genutzt wurden, mangelt es an der Zulässigkeit der Nutzung, so dass eine Entschädigung ausgeschlossen ist

Nach § 42 Abs. 3 BauGB wird nur die Minderung des Bodenwertes entschädigt. Diese ist nach dem Unterschied zwischen den Verkehrswerten vor und nach dem aufhebenden oder ändernden Bebauungsplan zu bemessen.

**Ausblick**

Der Bau der Straße(n) bedarf planungsrechtlich keines weiteren Vorlaufs und könnte bei gesicherter Finanzierung frühestens 2017 beginnen.

Im nächsten Jahr ist die Sanierung der „Hauptstr.“ durch den Landesbetrieb angedacht. Einher gehen sollte die Sanierung der Gehwege an eben der „Hauptstr.“. Die Ausmündung der „Laurentiusstr.“ auf die „Hauptstr.“ ist dabei in Bezug auf den möglichen Bauzeitraum ein Aspekt.

Zudem liegt in dieser Angelegenheit eine Anregung gem. § 24 GO NRW von Ratsmitglied Korell vor. Diese ist zur Kenntnis als Anlage beigefügt.

Zu den dort gegebenen Anregungen wird in den Erläuterungen bereits Stellung genommen. Die Verwaltung verzichtet bewusst auf die Erstellung eines Beschlussvorschlages, da eine ausdrücklich ergebnisoffene Beratung im Ausschuss stattfinden soll.

**Anlage/n:**

Anregung gem. § 24 GO NRW Korell