

Tiefbautechnische Belange:

FG Hoch- und Tiefbau
- Tiefbauabteilung -
Herr Jülich, Tel. 923-234 (Zi. 215)

Beitragsrechtliche Fragen:

FG Finanzen und Liegenschaften
- Liegenschaften und Beiträge -
Herr Nau, Tel. 923-150 (Zi. 237)
Frau Schulte, Tel. 923-135 (Zi. 236)

Vermerk

Gepannter Ausbau der Erschließungsanlage „Landemert“

- nachmalige Herstellung (Erneuerung), Verbesserung (§ 8 KAG NRW)

hier: Wesentliche Aspekte (Anlieger Informationsveranstaltung vom 31.10.2019, Saal 002, Grünestraße 12, 58840 Plettenberg)

Teilnehmer Anlieger: siehe beigefügte Liste

Für die Verwaltung: Dipl.-Ing. Jülich, Dipl.-Ing. Skrypek
StA Nau, Stl Schulte

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 18.30 Uhr,

anwesende Ratsmitglieder/ sachkundige Bürger:

Herr Klaus Salscheider, Herr Dirk Thomée, Herr Stefan Langenbach und Herr Alfred Dattinger

I. Vorstellung der Planungen

Herr Jülich begrüßte die Anwesenden und stellte die anwesenden Mitarbeiter der Stadtverwaltung vor. Im Anschluss erläuterte er den Anlass für die heutige Versammlung und stellte die Maßnahme in Grundzügen vor.

Nach der Einführung stellte Herr Skrypek die Planungen für den Ausbau der Straße anhand eines Lageplanes und eines Regelquerschnittes vor. In der sich anschließenden Diskussion beantworteten die Herren Skrypek und Jülich Detailfragen zu den Themen des Fahrbahnaufbaus, der geplanten Entwässerung, dem Ersatz der Pflasterflächen am Anfang- und Ende des Baufeldes, der Erneuerung der Straßenbeleuchtung und soweit jetzt möglich zum geplanten Bauablauf.

Hinsichtlich des Kanals führte Herr Skrypek aus, dass dieser in Ordnung sei und nur ein punktueller Schaden im Zuge der Arbeiten zu erneuern sei. Vorab der Maßnahme würden jeweils durch die Enervie und die Telekom Leerrohre für später Verkabelungen verlegt. Ebenso würden durch die Stadt vorab die Kanalhausanschlüsse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche untersucht. Die Ergebnisse würden den Anliegern kostenfrei zur Verfügung gestellt. Diese erhalten dadurch die Chance, spätestens im Zuge der Maßnahme defekte Leitungen zu erneuern. Somit könnten nachträgliche Aufgrabungen der Verkehrsfläche vermieden werden.

Herr Skrypek stellte für die geplante Entwässerungsrinne auf der südlichen Straßenseite zwei unterschiedliche Varianten (3-reihige Rinne aus Betonsteinpflaster und 5-reihige Rinne

aus Natursteinpflaster) vor. Die Anwesenden sprachen sich einheitlich für die 3-reihige Rinne aus Betonsteinen aus. Diese Lösung werde auch zur Umsetzung kommen.

II. Voraussichtliche beitragsrechtliche Auswirkungen

Sodann trug StA Nau (FG 204 Liegenschaften und Beiträge) zu den beitragsrechtlichen Auswirkungen vor. Verwaltung und Kommunalpolitik verstünden es als ihre Pflicht, die betroffenen Bürger frühzeitig zu informieren und ihre Anregungen und Bedenken, soweit möglich, aufzunehmen und in die Abwägung einzustellen. **Alle Angaben verstünden sich dem Grunde und der Höhe nach – schon aufgrund der im Vorhinein eingeschränkten Prüfungsdichte und aufgrund der Tatsache, dass sich bis zum maßgeblichen Zeitpunkt die einschlägige Rechtsprechung ändern könnte – als unverbindliche Prognosen.**

Er bat um Verständnis für die Erhebung dieser Beiträge, da diese gesetzlich vorgeschrieben seien. Ohne Beteiligung der Anlieger sei der innergemeindliche Straßenbau nicht realisierbar.

Die Prüfung des Erschlossenseins sei z.T. zeitaufwändig, gleichwohl könne man - zugegebenermaßen vergrößernd – folgende Ansätze formulieren: im beitragsrechtlichen Sinne erschlossen sei ein Grundstück – nach der einschlägigen, nahezu 40-jährigen Rechtsprechung des OVG NRW - regelmäßig schon dann, wenn eine fußläufige Inanspruchnahmemöglichkeit zur ausgebauten Anlage geboten werde (z. Bsp. mittels einer Treppenanlage) oder wenn eine solche ohne Weiteres mit wirtschaftlich zumutbarem Aufwand realisierbar sei, so der jeweilige Eigentümer (bzw. Erbbauberechtigte) dieses auch wollte. Hieraus folge, dass oftmals nicht nur unmittelbar angrenzende Grundstücke, sondern auch sog. „Hinterlieger“-Grundstücke zum Kreise der erschlossenen und mithin der Beitragspflicht unterliegenden Grundstücke gehörten. Dies müsse im Einzelfall geprüft werden.

Der zu zahlende Beitrag setze sich aus drei Komponenten zusammen: der **Grundstücksgröße** (erschlossene Fläche), dem **Maß der Nutzung** (Geschossigkeit) und der **Art der Nutzung**.

Sodann wurde der Geschossmaßstab erläutert. Eine mit der jeweiligen Geschossigkeit korrelierende Staffelung der voraussichtlichen Beitragshöhe trage den Anforderungen der obergerichtlichen Rechtsprechung Rechnung. Hiernach sei es -wie von der Stadt Plettenberg auch umgesetzt- geboten, die jeweilige vorteilhafte Inanspruchnahmemöglichkeit, welche durch eine vorteilsrelevant erneuerte und/oder verbesserte Anlage einem Anliegergrundstück typischerweise geboten werde, in einer am Wahrscheinlichkeitsmaßstab orientierten, typisierenden Betrachtungsweise zu bewerten. Dieses finde Ausdruck in gestaffelten **Maßzuschlagsfaktoren**.

Darüber hinaus sei auf die o.g. Beträge kumulativ noch ein **Artzuschlagsfaktor** von 1,5 anzuwenden, soweit ein Grundstück überwiegend gewerblich oder vgl. genutzt werde.

StA Nau nannte die in der Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Plettenberg festgelegten **Maßzuschlagsfaktoren**:

- I - geschossige Bebauung / Bebaubarkeit 1,00,
- II - geschossige Bebauung / Bebaubarkeit 1,25,
- III - geschossige Bebauung / Bebaubarkeit 1,50.

Bei einem unbebauten Grundstück werde die Geschossigkeit der unmittelbaren Umgebung entsprechend § 34 des Baugesetzbuches (unbeplanter Innenbereich) zugrunde gelegt. In den übrigen Gebieten (§ 34 BauG) werde die tatsächliche Geschossigkeit zu Grunde gelegt.

Die Straße Landemert sei als Haupterschließungsstraße zu kategorisieren. Sie diene der Grundstückerschließung und dem Verkehr innerhalb von Baugebieten oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Damit trügen die Eigentümer / Erbbauberechtigten

der im beitragsrechtlichen Sinne erschlossenen Grundstücke für die Fahrbahn, Straßenoberflächenentwässerung und Beleuchtung 30 % des beitragsfähigen Aufwandes.

Die Heranziehung zur Zahlung der Beiträge erfolge auf Grundlage des tatsächlichen beitragsfähigen Aufwandes durch öffentlich-rechtlichen Bescheid, jedoch i.d.R. nicht vor Ablauf von ca. 2 Jahren nach Abschluss der Maßnahme. Alternativ (und in der letzten Zeit i.d.R. geringfügig günstiger) sei es -längstens bis zum Abschluss der Bauphase- auch möglich, auf Basis des voraussichtlichen kalkulierten Aufwandes die Beitragsschuld mit schuldbefreiender Wirkung vertraglich abzulösen. Dazu würden, sobald das Ausschreibungsergebnis feststehe und das Bauprogramm vom Rat beschlossen sei, die vorkalkulierten Kosten nochmals überrechnet. Aus dem sich daraus ergebenden Betrag können die Grundstücke während der Bauphase mit schuldbefreiender Wirkung abgelöst werden.

Sofern Eigentümer (bzw. Erbbauberechtigte) von dieser Alternative Gebrauch machen wollen, sollten diese rechtzeitig an die o.g. Dienstkräfte des Sachgebietes Liegenschaften und Beiträge herantreten. Des Weiteren werde, falls es die arbeitstechnische Auslastung zulasse, kurz vor Ende der Bauphase eine schriftliche Erinnerung zur Möglichkeit der Ablösung verschickt.

Zuletzt erklärte StA Nau noch die Möglichkeit der Stundung. Um diese in Anspruch nehmen zu können, sei ein Antrag sowie die Offenlegung der Einkommens- und Vermögenssituation notwendig. Diese werde dann intern geprüft und auch ggf. dem Rat vorgelegt. Allerdings sei bei einer Stundung mit 0,5 % Zinsen monatlich (6 % Zinsen p.a.) zu rechnen. Zur jetzigen Zeit böte es sich an, z.B. bei der Hausbank nach einem Kredit, oder der Aufstockung des Hauskredites zu fragen.

Es folgte die Darstellung von Beitragsberechnungsbeispielen im Rahmen einer unverbindlichen Prognose unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Kosten.

Für individuelle Fragen wurde darum gebeten, sich bei den oben genannten Verwaltungsmitarbeitern zu melden.

IV. Einzelfragen und Anregungen

Während der Vorträge und auch im Anschluss an die Erläuterungen zum Beitragsrecht beantwortete StA Nau, sowie die Dipl.-Ing. Jülich und Skrypek weitere Anfragen der Anlieger.

Der Baubeschluss solle Ende November im Bau- und Liegenschaftsausschuss gefasst werden, da der Winter für eine zeitnahe Ausschreibung anbiete. Baubeginn sei dann für das Frühjahr 2020 angedacht.

Es wurde gefragt, ob Zuschüsse vom Land zu erwarten seien. Denkbar seien Zuschüsse, die den Kostenanteil der Stadt mindern würden, allerdings nicht den Anteil der Anlieger. Diese Prüfung stehe allerdings noch aus.

Da aber zurzeit eine Gesetzesnovellierung des KAG NRW durch die Landesregierung im Raum stehe, erklärte Herr Nau wie diese möglicherweise aussehen könne. Folgende vier Punkte seien bislang darin angesprochen: die Einführung eines gemeindlichem Straßen- und Wegekonzeptes, die Einführung einer verpflichtenden Anliegerversammlung, die Einführung von Ermessenstatbeständen zur möglichen räumlichen Beschränkungen der erschlossenen Fläche in der Tiefe, sowie für Eckgrundstücke und neue Regelungen zu Stundungen oder Ratenzahlungsansprüchen bei verringertem Zinssatz. Von einer finanziellen Vergünstigung für die betroffenen Anlieger werde nicht ausgegangen.

StA Nau differenzierte auf Nachfrage nochmals den Unterschied zwischen dem Ablösevertrag und dem Heranziehungsbescheid. Darin werde auch ein Passus enthalten sein, um auf

die Möglichkeit der Gesetzesänderung eingehen zu können und mögliche Ablösesummen (teilweise) zu erstatten.

Auf Nachfrage wurde erläutert, dass von den hier betroffenen Grundstücken, die an die Anlage grenzen, mangels Vorliegen eines Bebauungsplanes nur die Fläche bis zu einer Tiefe von 45 m berücksichtigt werde. Gehe eine Bebauung des Grundstücks über diese 45 m hinaus, werde die Grundstückstiefe durch die hinterste Grenze der zulässigen oder tatsächlichen Bebauung bestimmt.

Es wurde festgehalten, das Protokoll dieser Anliegerversammlung auf die Homepage der Stadt Plettenberg zu stellen. Gleiches gelte für die gezeigten Planunterlagen.

Ende der Versammlung 18.30 Uhr

gez. M. Schulte