

Bildung einer Erschließungseinheit aus den Erschließungsanlagen 'An der Söhleke' und 'Müllerweg'

Begründung:

Ende 1993/Anfang 1994 wurde beschlossen, einen Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnbauland in Volkersheim aufzustellen. Der B-Plan „Söhleke“ wurde mit Bekanntmachung vom 26.04.1995 rechtsverbindlich. Im August 1995 wurde mit dem Grunderwerb für die Verkehrsflächen und Bauland begonnen. Die ersten baulichen Erschließungsmaßnahmen erfolgten 1995 und 1996.

1996 wurden die ersten Baugrundstücke verkauft. Mit der Drucksache 835/1996 wurde der Kaufpreis auf 100 DM/m² festgelegt. Dieser gliederte sich auf in 35 DM für Grund und Boden, 15 DM Vorausleistung auf Kanalbaubeiträge und 50 DM Vorausleistung auf Erschließungskosten.

Den vorhandenen Unterlagen nach, wurde keine Berechnung über die voraussichtlichen Erschließungskosten erstellt. Dies hatte zur Folge, dass alle Grundstücke, die die Stadt verkauft hat, mit einem Vorausleistungsbetrag berechnet und bei allen anderen Grundstücken keine Vorausleistungen erhoben wurden.

Nachdem es jahrzehntelang üblich und in der Rechtsprechung großzügig gehandhabt wurde, dass ganze Baugebiete als eine Erschließungseinheit abgerechnet wurden, ist diese Rechtsprechung wieder aufgegeben worden. Somit sind Erschließungsanlagen jeweils separat zu betrachten, wenn sie die Eigenschaften einer selbständigen Erschließungsanlage aufweisen.

Aus den Unterlagen aus den 90er Jahren ist nicht erkennbar, ob und ggf. welche Feststellung getroffen wurde, wie die Erschließungsanlagen An der Söhleke und Müllerweg zu betrachten sind. Einen Ratsbeschluss zur Einheitsbildung gibt es nicht. Aufgrund der Tatsache, dass für alle von der Stadt verkauften Grundstücke derselbe Vorausleistungsbetrag von 50 DM erhoben wurde, ist davon auszugehen, dass die Straßen als Einheit betrachtet wurden. Dies ist jedoch **so** nach derzeitiger Rechtsprechung nicht zulässig.

Allerdings kann **durch Beschluss** eine Erschließungseinheit aus zwei oder mehr Anbaustraßen gebildet werden. Dies ist an mehrere Voraussetzungen geknüpft.

1. Es muss sich bei den Anbaustraßen jeweils um selbstständige Erschließungsanlagen handeln.
2. Es muss sich bei den Anlagen um mehrere gleichartige Erschließungsanlagen handeln (Anbaustraßen).
3. Es muss ein gesteigerter Funktionszusammenhang zwischen den Straßen bestehen. Die Straßen müssen so voneinander abhängig sein, dass die eine Straße zwingend auf die andere zur Erfüllung ihrer Funktion angewiesen ist.
4. Die Bildung einer Erschließungseinheit ist nur dann zulässig, wenn sie aufgrund einer Prognose nicht zu einer Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße führt.

Mit Urteil vom 30.01.2013 (aaO) hat das Bundesverwaltungsgericht den Grundsatz aufgestellt, dass eine Rechtspflicht zur gemeinsamen Abrechnung besteht, wenn zum Zeitpunkt unmittelbar vor der endgültigen Herstellung der ersten Anlage absehbar ist, dass bei getrennter Abrechnung der sich für die Hauptstraße ergebene Beitragssatz voraussichtlich um mehr als ein Drittel höher sein wird als die jeweils für die Nebenstraßen geltenden Beitragssätze.

Die Voraussetzungen 1 bis 3 treffen auf die Straßen „An der Söhleke“ und „Müllerweg“ eindeutig zu. Die Voraussetzung 4 wurde mit Hilfe einer aufwendigen Kostenberechnung überprüft.

Bei separater Betrachtung der Erschließungsanlagen An der Söhleke und Müllerweg ergibt sich für die Straße An der Söhleke ein Beitragssatz von 27,30 € und für die Straße Müllerweg 9,96 €.

Da die Erschließungsanlage „An der Söhleke“ unmittelbar vor der endgültigen Herstellung steht und der Beitragssatz um mehr als ein Drittel höher ist, als für die Erschließungsanlage Müllerweg, sind diese beiden Anlagen zu einer Erschließungseinheit zusammenzufassen.

In der gemeinsamen Berechnung ergibt sich ein Erschließungsbeitrag von 17,83 €/m².

Mit diesem Beitragssatz können alle Grundstücke an den Straßen „An der Söhleke“ und „Müllerweg“ zu Vorausleistungen auf die Erschließungskosten herangezogen werden bzw. die Stadt könnte allen Eigentümern einen Ablösungsvertrag anbieten.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben: rund 27.600 € Erstattung zu viel gezahlter Vorausleistungen

Einnahmen: rund 121.000 € Beiträge (Vorausleistungen, Ablösungen)

Beschlussentwurf:

Die in der Anlage gekennzeichneten Erschließungsanlagen „An der Söhleke“ und „Müllerweg“ bilden eine Erschließungseinheit und werden gemäß § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 5 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Bockenem zur gemeinsamen Aufwandsermittlung zusammengefasst.

Der Beitragssatz für die Vorausleistungen bzw. für den Abschluss von Ablösungsverträgen wird auf 17,83 € festgelegt.

