



Beschlussvorlage 2022/127	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	05.05.2022	öffentlich

Abwägungsbeschluss zur erstmaligen Herstellung der Griesbachstr. in Rinnenthal

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg beabsichtigt den westlichen Teil der Griesbachstraße (ab Ostseite der Einmündung Gartenstraße; 130 m) erstmalig endgültig herzustellen. Nach § 125 Abs. 2 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb des Bebauungsplans die Einhaltung der Anforderungen gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB voraus. Hiernach sind insbesondere die Belange der Wohnbevölkerung, die Belange des Umweltschutzes und die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB):

Vorliegend handelt es sich bei der Griesbachstraße um eine bereits seit längerem bestehende Straße. Die Straße ist beidseitig bebaut. Der Straßenverlauf ist durch die Bebauung im Wesentlichen vorgegeben. Der Ausbau erfolgt auf der vorhandenen Trasse. Grunderwerbe waren nur im geringen Umfang erforderlich. Der Ausbau soll mit einer Fahrbahnbreite zwischen 4,80 m und 5,20 m erfolgen (siehe Erschließungsplanung – Anlage 9). Zudem soll bei erfolgtem Grunderwerb ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m entlang der Grundstücke 125/1 und 125 angelegt werden.

Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs und des Durchgangsverkehrs ist ein Ausbau in dieser Breite erforderlich, aber auch ausreichend. Mithin ist festzustellen, dass die Straßenbaumaßnahme mit den öffentlichen und den privaten Belangen im Einklang steht. Die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB sind daher erfüllt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

A. Beschlusslage & Vorgeschichte zur Erneuerung der Griesbachstraße

21.09.2021	BA	Straßenerneuerung Griesbachstraße im Zuge des Neubaus Kinderhaus Rinnenthal - Entwurfsvorstellung und Umsetzungsbeschluss (SV 2021/319)
09.12.2021	BA	Vergabe - Griesbachstraße, Rinnenthal (SV 2021/414)
16.12.2021	STR	Erneuerung der Griesbachstraße im Ortsteil Rinnenthal; Freigabe zur vorzeitigen Mittelbewirtschaftung im Vorgriff auf das Haushaltsjahr 2022 (SV 2021/425)

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2020 wurde der **Bebauungsplan Nr. 12 „für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße“** als Satzung beschlossen. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem bereits im Bau befindlichen Kinderhaus, auch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Anlage 1). Hierbei handelt es sich um einen **Gehweg entlang der Flurnummern 123/2 und 123/1**, Gemarkung Rinnenthal. Da sich der westliche Teil der Griesbachstraße im Bestand als **nicht eingefasste Asphaltfläche ohne Entwässerungseinrichtung** darstellte, konnte aus Sicht der Abteilung Tiefbau die **Fußwegherstellung nur im Zuge einer umfassenden Sanierung der Griesbachstraße** erfolgen.

Da eine **Versickerung aufgrund fehlender Flächen zur Aufnahme des Wassers nach Bebauung im Bebauungsplangebiet nicht mehr möglich war**, wurde seitens der Abteilung 63 (Tiefbau) bei den Stadtwerken Friedberg angefragt, die zu entwässernden Verkehrsflächen an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Mit Verweis auf bereits bestehende maximale Auslastung des Kanalnetzes an dieser Stelle wurde der Anfrage nicht stattgegeben. Aus Sicht der Abteilung 63 (Tiefbau) verblieb somit als letzte Möglichkeit die **Herstellung eines Regenwasserkanals**, mit einer Einleitungsstelle an dem nordwestlich gelegenen Graben, wodurch sich jedoch die Kosten zur Erneuerung des westlichen Teilstücks der Griesbachstraße erheblich erhöht haben.

B. Anlass der heutigen Beschlussvorlage: Beitragserhebung durch Bescheid

Aus Rechtsgründen können im vorliegenden Fall der Griesbachstraße **keine Folgekostenverträge ohne gemeindliche Eigenbeteiligung** iHv 10% mehr geschlossen werden, da für die anliegenden Grundstücke bereits **Baurecht besteht**, nach dem der **Bebauungsplan Nr. 12 rechtsverbindlich** ist und die **bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 144/4**



und 125/1 dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Verwaltung wird über die Gründe nicht öffentlich informieren.

Die Erschließung der Grundstücke FINrn. 123/1 und 123/2 war zur Erteilung der Baugenehmigung ausreichend ist im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert, da zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung damit gerechnet werden konnte, dass die notwendig werdenden Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionsfähig hergestellt sein werden (BayVGH Urteil v. 30.10.2014 - 15 B 13.2028).

Die Stadt ist nun vielmehr auf den Abschluss von Ablösungsverträgen nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB **oder den Erlass von Bescheiden** gemäß Art. 5a KAG i.V.m. §§ 128 ff. BauGB angewiesen. Nachdem nicht davon auszugehen ist, dass angesichts des Zeitverlaufs noch Verträge abgeschlossen werden können, wird eine Erhebung durch Beitragsbescheid erfolgen. Die Nachteile bestehen darin, dass nun nur die Kosten für die in Art. 5a Abs. 2 KAG abschließend aufgeführten Erschließungsanlagen umlagefähig sind (hier kaum bis nicht relevant) und **die Gemeinde sich mit 10 % am beitragsfähigen Erschließungsaufwand zu beteiligen hat** (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Für die Beitragserhebung durch Bescheid für die Erschließungsanlagen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 12 ist der heutige Abwägungsbeschluss außerdem rechtliche Voraussetzung für die Abrechnung (Details siehe unten unter H.).

C. Erschließungsbeitragserhebung Griesbachstraße – östliches Teilstück (nicht möglich)

Das **östliche Teilstück** der Griesbachstraße **bis zur Einmündung der Gartenstraße** wurde bereits – voraussichtlich in den **70er Jahren** des letzten Jahrhunderts – **entsprechend den Herstellungsmerkmalen der Erschließungsbeitragsatzung hergestellt** (§ 9 Abs. 1 EBS – Anlage 2). Insbesondere befinden sich an der Straße **Randsteine, ordnungsgemäße Entwässerungseinrichtungen** sowie **Beleuchtungsanlagen**.

Außerdem hatte die Griesbachstraße in diesem Bereich bereits beidseitig eine sogenannte **Anbaubestimmung**, denn die an der Straße anliegende Grundstücke waren bereits bebaut. Soweit für das **östliche Teilstück** der Straße seinerzeit keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden, sind diese daher bereits **verjährt, da die Maßnahme auf die Herstellung eine Anbaustraße abgezielt war** (Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG und Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) bb) Spiegelstr. 1 KAG).

Für diesen Bereich ist also keine Beitragserhebung mehr möglich.

D. Erschließungsbeitragserhebung Griesbachstraße – westliches Teilstück (möglich)

Die für die Erhebung von Beiträgen nötige sogenannte **Anbaubestimmung endete jedoch an der Gartenstraße**, nachdem die Grundstücke FINr. 144/4 und 125/1 erst aufgrund der im Jahre



1985 bzw. 2003 erteilten Baugenehmigungen bebaut wurden. Dies hat zur Folge, dass es sich bei der Verlängerung der Griesbachstraße nach Westen erschließungsbeitragsrechtlich um eine **neue Erschließungsanlage** handelt, welche **selbständig nach dem Erschließungsbeitragsrecht abrechenbar ist**.

Bisher erfolgte die **Entwässerung** des westlichen Teilstücks der Griesbachstraße über das Bankett, laut Rechtsprechung ist es jedoch nicht ausreichend, wenn das Straßenoberflächenwasser in die anliegenden Grundstücke läuft, da das Straßenoberflächenwasser eine **gezielte Ableitung benötigt** (BayVGH Beschluss v. 15.11.2018 – 6 ZB 18.151; juris Rdnr. 9). Da sich der letzte Straßensinkkasten in der Griesbachstraße vor der Einmündung Gartenstraße befindet (siehe Anlage 4), ist deshalb festzustellen, dass **die Griesbachstraße in Rinnenthal im Teilbereich ab der Einmündung Gartenstraße noch nicht entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung (§ 9 Abs. 1 EBS) endgültig hergestellt ist, da keine ausreichende Straßenentwässerung sowie Randsteine vorhanden sind. Damit ist der Weg für eine Beitragserhebung grundsätzlich eröffnet**.

Auch die Zeitdauer seit Straßenbau schadet nicht: Die **Ausschlussfristen** (nach Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG und Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) bb) Spiegelstr. 1 KAG) kommen **bei dem westlichen Teilstück nicht zur Anwendung**. Insbesondere fehlt es am zielgerichteten Beginn der **Herstellung einer Anbaustraße** zum Zeitpunkt des Baus der Straße und am **Eintritt der sogenannten rechtlichen Vorteilslage**. Bei der hergestellten Straße handelt es sich um ein bloßes Provisorium. Der Eintritt der Vorteilslage verlangt eine entsprechende den **Herstellungsmerkmalen der Erschließungsbeitragsatzung (§ 9 Abs. 1 EBS)** erfolgte Herstellung der Erschließungsanlage (BayVGH Beschluss v. 30.03.2016 - 6 ZB 15.2426; BayVBI 2016, 558).

Damit steht die Beitragsfähigkeit fest.

E. Heranzuziehende Grundstücke

Unstreitig werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 gelegenen **FINr. 123/1 und 123/2** durch die westliche Griesbachstraße erschlossen i.S.d. § 131 Abs. 1 BauGB. Ebenso werden aber auch die **FINr. 125/1 und 144/4** durch die Straße erschlossen; diese Grundstücke sind dem Innenbereich (gem. § 34 BauGB) zuzuordnen. **Die genannten Grundstücke sind daher zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen**.

Die auf der Nordseite der Straße gelegenen Grundstücke **FINr. 145 und 146**, auf denen sich landwirtschaftliche Nebengebäude befinden, sind laut Einschätzung der Abteilung 31 (Bauordnung) dem **Außenbereich** (§ 35 BauGB) zuzuordnen und damit **nicht beitragspflichtig**. Hierbei handelt es sich allerdings um Grenzfälle.

Auch das Grundstück **FINr. 125** ist bei der Verteilung des Erschließungsaufwands **nicht zu berücksichtigen**. Die Grundstückszufahrt mündet zwar in das noch nicht erstmals endgültig hergestellte östliche Teilstück der Griesbachstraße, jedoch befindet sich das Grundstück – mit Ausnahme der Zufahrt, welche aufgrund ihres Zuschnitts baulich nicht nutzbar ist – planungsrechtlich im **Außenbereich**.



F. Beitragsbemessung

Die Kostenzusammenstellung basiert auf einer **Kostenschätzung** zum Stand 19.04.2022, welche der nicht öffentlichen Anlage 5 entnommen werden kann. Diese bezieht sich lediglich auf die westliche Verlängerung der Griesbachstraße und **beinhaltet nicht die Kosten für den südlichen Stichweg entlang des Grundstückes FINr. 123/2**. Die Kosten für den südlichen Stichweg sind alleine von der Stadt Friedberg zu tragen, da dort die Stadt Friedberg als alleinige Eigentümerin der FINr. 123/2 zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden kann. Dies erfolgt durch eine interne Verrechnung.

Die Kostenzusammenstellung beinhaltet den **beitragsfähigen Erschließungsaufwand** (entsprechend § 2 Abs. 2 EBS). Von den sich daraus ergebenden Gesamtkosten trägt die Stadt Friedberg einen **gemeindlichen Eigenanteil von 10%** für die Allgemeinheit (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB, § 5 EBS). Die verbleibenden Kosten stellen den **umlagefähigen Erschließungskostenbeitrag** dar und werden auf die erschlossenen Grundstücke verteilt.

Die Verteilung des ermittelten Erschließungsaufwandes erfolgt durch die Ermittlung der **Grundstücksflächen** und deren **Vervielfachung anhand eines Nutzungsfaktors** (§ 6 Abs. 2 EBS), sowie der Berücksichtigung einer **Eckplatzvergünstigung** (§ 7 EBS).

Für **Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden**, ist die **Grundstücksfläche nur mit zwei Dritteln anzusetzen** (§ 7 EBS), um Grundstücken, die mehrfach herangezogen werden können, eine Vergünstigung zu gewähren.

Der Nutzungsfaktor ergibt sich aus der Anzahl der im Bebauungsplan Nr. 12 **festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse** bzw. im **unbeplanten Bereich anhand der Höchstzahl der tatsächlichen vorhandenen Vollgeschosse** (§ 6 Abs. 5 und Abs. 8 Nr. 1 EBS). Darüber hinaus findet eine „**gewerbliche**“ **Nutzung** Berücksichtigung (§ 6 Abs. 10 EBS), da durch diese mehr Abnutzung erfolgt.

Die heranzuziehenden Grundstücksflächen multipliziert mit der Eckplatzvergünstigung bzw. den beiden Vervielfältigern ergibt die Beitragsfläche, auf Grundlage dessen die umlagefähigen Erschließungskosten verteilt werden. Die sich daraus ergebenden **Erschließungsbeiträge** – Stand 19.04.2022 – können der **nicht öffentlichen Anlage 6** entnommen werden.

Kommen die beiden **Grunderwerbe zur Verlängerung des Gehweges entlang der Grundstücke FINrn. 125/1 und 125 zu Stande**, so handelt es sich bei den Grunderwerbskosten inkl. Nebenkosten auch um **beitragsfähige Erschließungsaufwände**, wodurch die Gesamtkosten und damit auch die Erschließungsbeiträge nochmals ansteigen würden. Eine **angepasste Kostenschätzung** mit den voraussichtlichen Grunderwerbskosten – Stand 25.04.2022 – kann der nicht öffentlichen Anlage 7 entnommen werden. Die sich daraus ergebenden **erhöhten Erschließungsbeiträge** – Stand 25.04.2022 – können der nicht öffentlichen Anlage 8 entnommen werden.



G. Pflicht zur Erhebung der Beiträge

Die Gemeinde kann auf die Erschließungsbeiträge nur verzichten, wenn die Kosten für die Erschließungsanlagen anderweitig gedeckt sind, insbesondere durch Zuschüsse von Dritten (§ 127 Abs. 1 BauGB). Eine anderweitige Deckung der Kosten ist jedoch im Fall der Griesbachstraße nicht gegeben. **Die Stadt Friedberg ist deshalb gesetzlich dazu verpflichtet, entsprechende Beiträge zu erheben. Ein Verzicht auf die Erhebung der Erschließungsbeiträge ist entsprechend den Grundsätzen der Einnahmebeschaffung (Art. 62 GO) nicht möglich, der heutige Beschluss ist also nicht disponibel.**

Führt die Erhebung beim Beitragspflichtigen zu besonderen Härten, steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinden, diese durch **Billigkeitsmaßnahmen**, wie z. B. **Ratenzahlung** (§ 135 Abs. 2 BauGB) oder **Stundung** (§ 222 AO) sozialverträglich zu mildern. Die Beitragspflichtigen können nach Erhebung der Beiträge einen entsprechenden Antrag stellen.

H. Abwägungsbeschluss gemäß § 125 Abs. 2 BauGB

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB) setzt grds. einen Bebauungsplan voraus (§ 125 Abs. 1 BauGB). Der **Bebauungsplan Nr. 12** legt jedoch **lediglich einen 2 m breiten Gehweg entlang der Grundstücke FINrn. 123/1 und 123/2 und einen 1,50 m breiten Gehweg entlang des südlichen Stichwegs fest** (siehe Anlage 1). Diese Anlagen können ohne Weiteres abgerechnet werden.

Der **Bebauungsplan umfasst aber nicht die erstmalige Herstellung der Verlängerung des westlichen Teils der Griesbachstraße** (ab Ostseite der Einmündung Gartenstraße; 130 m) **und bei erfolgreichem Grunderwerb die Verlängerung des Gehwegs in 1,50 m Breite entlang der Grundstücke FINr. 125/1** (siehe Erschließungsplanung - Anlage 9) **und FINr. 125**. Diese Anlagen dürfen nur beitragsrechtlich abgerechnet werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 – 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen (§ 125 Abs. 2 BauGB). **Für diesen Teil der Erschließungsanlagen ist also der heutige Abwägungsbeschluss originäre Voraussetzung für die Abrechnung.**

Die wichtigste materiell-rechtliche Bindung, in deren Rahmen sich die Gemeinde bei Ausübung über Planungshoheit und Gestaltungsfreiheit und damit bei der formlosen (den Bebauungsplan ersetzenden) Planung halten muss, ist das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, **alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Unterlassen der erforderlichen „planersetzenden Abwägungsentscheidung“ führt grundsätzlich zu dem Ergebnis, dass die Anlage nicht rechtmäßig hergestellt ist.** Der Abwägungsbeschluss ist deshalb vor Abrechnung nachzuholen.

Bei dem **südlichen Stichweg entlang des Grundstücks FINr. 123/2** handelt es sich um eine selbstständige Erschließungsanlage. Für das Straßenstück ist jedoch kein Abwägungsbeschluss notwendig, da die Erschließungsbeiträge dort lediglich die Stadt Friedberg als alleinige Eigentümerin der FINr. 123/2 betreffen würden.



Die rechtlichen Ausführungen der Verwaltung wurden durch eine auf Erschließungsbeitragsrecht spezialisierte Kanzlei überprüft und bestätigt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Planzeichnung B-Plan Nr. 12 (Fssg. 19.11.2020)
- Anlage 2 – Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (EBS) der Stadt Friedberg
- Anlage 3 – Lageplan Griesbachstraße
- Anlage 4 – Foto mit Blick auf den westlichen Teil der Griesbachstraße
- Anlage 5 – Übersicht Kostenschätzung – Stand 19.04.2022 (nicht öffentlich)
- Anlage 6 – Übersicht Erschließungsbeiträge – Stand 19.04.2022 (nicht öffentlich)
- Anlage 7 – Alternative Übersicht Kostenschätzung – Stand 25.04.2022 (nicht öffentlich)
- Anlage 8 – Alternative Übersicht Erschließungsbeiträge – Stand 25.04.2022 (nicht öffentlich)
- Anlage 9 – Ausschreibungsplan zur Erschließung der Griesbachstraße