



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Stadtplanungsamt
Amt für Mobilität und Tiefbau

26.08.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Brinkheetker
Herr Stöppel

Telefon: 492-6190
492-6923

Brinkheetker@stadt-muenster.de
Stoepfel@stadt-muenster.de

Betrifft

Frühzeitige Transparenz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Bebauungsplanverfahren

Beratungsfolge

05.09.2024 Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Ausschuss nimmt das in der Begründung beschriebene Vorgehen der Verwaltung zur frühzeitigen Information der möglicherweise zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen verpflichteten Altanlieger zur Kenntnis.
2. Der gemeinsame Ratsantrag A-R/0026/2018 der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis90/Die Grünen/GAL ist hiermit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Begründung:

1. Hintergrund des Ratsantrags

Erschließungsbeiträge decken die Kosten, die entstehen, wenn die Stadt Erschließungsanlagen (z. B. öffentliche Straßen, Kanäle, Grünanlagen, Lärmschutzwände) erstmalig herstellt. Die Beitragspflicht entsteht, wenn die Erschließungsanlage fertig ausgebaut und gewidmet ist. Dies ist in neuen Wohngebieten häufig aber erst mehrere Jahre nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Fall.

Die Erwerberinnen und Erwerber eines Grundstücks in einem neuen Wohngebiet sind in der Regel darüber informiert, dass sie sich an den Kosten für die Erstellung der notwendigen Infrastruktur über

Erschließungsbeiträge finanziell beteiligen müssen.

Es gibt aber auch Situationen, in denen die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die gar nicht im neuen Wohngebiet, sondern in unmittelbarer Nähe liegen (sog. Altanlieger), zu den Kosten des Wohngebiets herangezogen werden müssen. Die Anzahl dieser Fälle ist gering. In der Vergangenheit kam es aber in Einzelfällen bei den betroffenen Altanliegern zu großer Verwunderung und auch Verärgerung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge.

Ziel des o.g. Ratsantrags (siehe Anlage 1) ist es, dass die Verwaltung in solchen Fällen frühzeitig die möglicherweise Betroffenen hierüber informiert.

Im Gegensatz zu den weiter zu erhebenden Erschließungsbeiträgen wurden in NRW die **Straßenbaubeiträge** für Anlieger zum 01.01.2024 abgeschafft. Mit diesen konnten bislang die Kosten für die Erneuerung, Erweiterung und Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen auf die Anlieger umgelegt werden.

2. Wann müssen Altanlieger an den Erschließungskosten eines neuen Wohngebietes beteiligt werden?

Es sind zwei Situationen denkbar, in denen eine Erschließungsbeitragspflicht der Altanlieger entstehen kann.

1. Altanlieger müssen für eine neue erschließungsbeitragspflichtige **öffentliche Grünfläche**¹ Beiträge zahlen, wenn diese im Umkreis von 200 Metern von den Grenzen der Grünanlage (Zirkelschlag) bereits baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke besitzen. Die Stadt trägt regelmäßig 10 % der Kosten der Grünanlage (vgl. § 129 Baugesetzbauch - BauGB). Die übrigen 90 % werden auf die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten verteilt. Die Höhe der Erschließungsbeiträge für die Altanlieger liegt in aller Regel im Bereich von 500 € bis 2000 €, für die Eigentümer sehr großer Grundstücke bei maximal 4000 €. Die Frage, ob es rechtmäßig ist, dass die Stadt Münster an die Anlieger außerhalb des Neubaugebiets Erschließungsbeitragsbescheide für öffentliche Grünanlagen erlässt, wurde im Jahr 2017 vom Verwaltungsgericht Münster in zahlreichen Fällen geprüft. Es ging um die Beitragserhebung für das Wohngebiet „Amelsbüren – Davertstraße / Zur Windmühle / Am Dornbusch / Böckenhorst“ (Bebauungsplan Nr. 416). Das Verwaltungsgericht hat damals alle Klagen zurückgewiesen und das Vorgehen der Stadt bestätigt.
2. Denkbar ist es auch, dass die Anlieger einer **bestehenden Straße**, zu den Gesamtkosten der Straße herangezogen werden müssen, wenn diese noch nicht endgültig fertiggestellt ist und die Straße in einen neuen Bebauungsplan mit aufgenommen wird.

3. Wann und wie informieren das Amt für Mobilität und Tiefbau und das Stadtplanungsamt die Altanlieger über die geplante Erhebung von Erschließungsbeiträgen?

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge erfolgt durch einen Heranziehungsbescheid. Dieser Bescheid wird aber erst nach vollständigem Abschluss der baulichen Maßnahmen erlassen. Die Stadt hat kein Ermessen bei der Beitragserhebung. Wenn eine Beitragspflicht entstanden ist, ist sie verpflichtet, den Erschließungsbeitrag durch einen Bescheid anzufordern. Grundlage für die Erhebung der Erschließungsbeiträge ist die städtische Erschließungsbeitragsatzung.

Wie im Ratsantrag bereits erwähnt, hat sich die Stadt Münster im Rahmen des **Serviceversprechens**

¹ öffentliche Grünflächen sind nur dann beitragspflichtig, wenn sie der Naherholung dienen, Aufenthaltsfunktion haben und für die Erschließung des neuen Baugebiets notwendig sind.

verpflichtet, die betroffenen Personen umfassend und frühzeitig über die Beitragserhebung zu informieren. Die Betroffenen werden etwa sechs Monate vor dem Versand der Beitragsbescheide darüber informiert, dass eine Beitragserhebung erfolgt (siehe Vorlage Nr. [V/0055/2005](#)).

Zwischen dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und dem Informationsschreiben sowie der Beitragserhebung können aber mehrere Jahre liegen. Die Beitragserhebung kann erst nach vollständigem Abschluss aller Baumaßnahmen erfolgen.

Ziel ist es daher, dass die Altanlieger bereits während des Bauleitplanverfahrens auf die mögliche Erschließungsbeitragserhebung hingewiesen werden und sich damit frühzeitig auf die Zahlungen einstellen können.

Daher wurden in die Checklisten des Planungsamtes zur Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechende Prüfpunkte aufgenommen. Zum Zeitpunkt der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** ist es teilweise allerdings noch nicht erkennbar, ob es im Gebiet eine Grünanlage geben wird, für die Erschließungsbeiträge zu erheben sind und wo genau sie errichtet werden soll. Gleiches gilt für abrechenbare Bestandsstraßen. Daher ist eine konkrete Information teilweise erst zu einem späteren Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens möglich (z. B. bei der Internet-Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs).

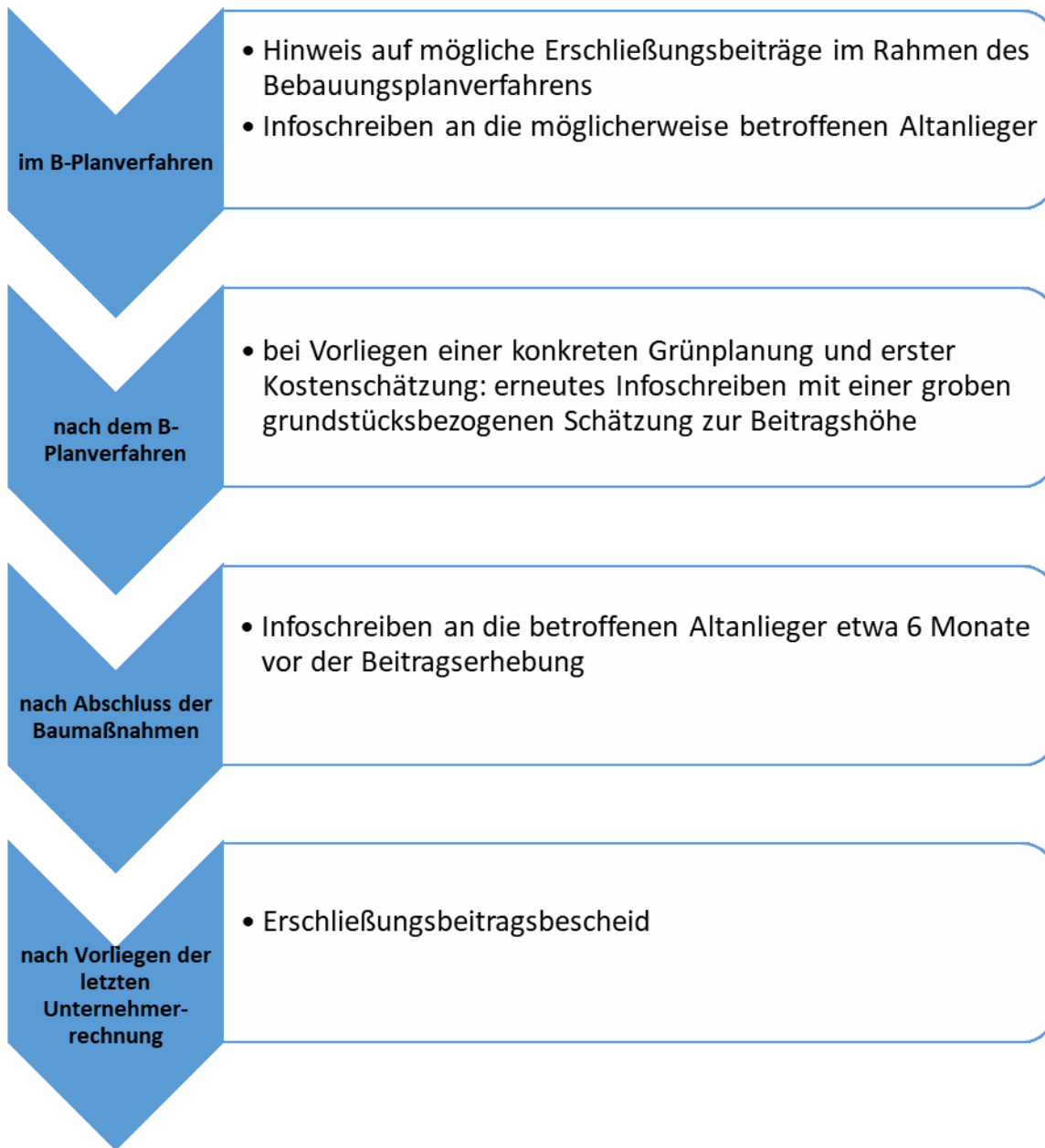
Da sich nicht alle Altanlieger über das Bebauungsplanverfahren detailliert informieren, wird das Amt für Mobilität und Tiefbau die möglicherweise betroffenen Altanlieger bereits **im laufenden Bebauungsplanverfahren** über die mögliche Beitragserhebung kurz schriftlich informieren. Damit können sich die evtl. später Betroffenen frühzeitig auf die Beitragserhebung einstellen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die Planungen der Grünflächen konkretisiert und erste Kostenschätzungen liegen vor. Es lässt sich aufgrund der jetzt festgelegten Lage der Grünfläche auch genau ermitteln, welche Altanlieger sich an den Kosten der Grünfläche beteiligen müssen. Das Amt für Mobilität und Tiefbau wird zu diesem Zeitpunkt die betroffenen Altanlieger über die vermutliche Beitragserhebung und die ungefähre Belastung informieren.

Nach der endgültigen Fertigstellung der Grünfläche und dem Vorliegen der letzten Unternehmerrechnung kann die Verwaltung die konkrete Ermittlung der Erschließungsbeiträge vornehmen. Alle Grundstückseigentümer, die zur Zahlung eines Erschließungsbeitrages herangezogen werden, werden im Rahmen des Serviceversprechens des Amtes für Mobilität und Tiefbau dann noch einmal **sechs Monate vor dem Versand der Beitragsbescheide** schriftlich informiert (siehe oben).

Durch dieses Vorgehen ist eine frühzeitige und umfassende Information der möglicherweise Zahlungspflichtigen sichergestellt. Da es sich nur um Einzelfälle mit in der Regel wenigen Betroffenen handelt, ist der mit der mehrfachen Information verbundene Aufwand auch vertretbar.

Hier zusammengefasst die Maßnahmen der Verwaltung zur Information der Altanlieger:



In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1: Ratsantrag A-R/0026/2018