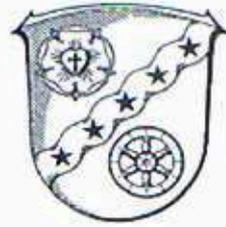


STADT RODGAU

Der
Magistrat

Stadtverwaltung Rodgau · Postfach 1120 · 63083 Rodgau



Vorsitzenden der ZmB-Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung
Herrn Horst Böhm
Greifswalder Straße 4
63110 Rodgau

Rathaus: Hintergasse 15
Telefon (06106) 693-0
Telefax (06106) 693-2000

email: hauptamt@rodgau.de

Fachdienst I
Zentrale Dienste
Herr Hermann
Zimmer Nr. 2.35
Telefon: 06106/693-1111

Ihre Zeichen

Ihr Schreiben vom
03.06.2011

Unser Zeichen
Hm-Jä

Datum
20.10.2011

Anfrage zum Lärmschutzwall B 45

Sehr geehrter Herr Böhm,
sehr geehrte Herren der Fraktion Zusammen mit Bürgern,

Sie haben am 3. Juni 2011 eine Anfrage gemäß § 29 der Geschäftsordnung zum
Lärmschutzwall B 45 gestellt.

Zunächst möchten wir unser Bedauern zum Ausdruck bringen, Ihnen erst zum heutigen
Zeitpunkt Ihre Anfrage zu beantworten. Leider ist uns ein Fehler unterlaufen, den wir
bedauern.

Sie baten um Beantwortung folgender Fragestellung:

Der Regierungspräsident hat zur Genehmigung des Haushaltes die Abrechnung des
Lärmschutzwalls entlang der B 45 gefordert.

Durch welche Maßnahmen des Magistrates wird diese Anordnung erfüllt?

Ihre Frage dürfen wir wie folgt beantworten:

Die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung des Lärmschutzwalls im Baugebiet
J 12 entlang der B 45 (neu) war Gegenstand einer abschließenden Beschlussfassung
der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 6. Dezember 2010. Die
Stadtverordnetenversammlung hat folgenden Beschluss gefasst:

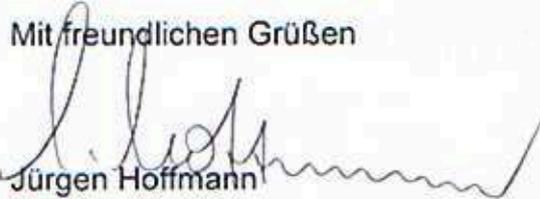
1. die Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen für den Lärmschutzwall
entlang der B 45 in Rodgau Jügesheim, beschlossen in der Sitzung der

Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2008, Drucksache 241/2008 mit sofortiger Wirkung aufzuheben.

2. auf die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung des Baugebietes J 12 in Bezug auf die Immissionsschutzanlage „Lärmschutzwall“ endgültig zu verzichten und folglich keine neue Satzung zu beschließen.

Die Gründe, auf denen die Entscheidung fußt, sind in der Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung dargestellt. Aus der Begründung der Vorlage beantwortet sich auch Ihre Fragestellung. Wir erlauben uns deshalb, Ihnen die Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung diesem Schreiben in der Anlage beizufügen, damit Sie über die Abwägung der Entscheidungsgründung zur Beschlussempfehlung vollumfänglich informiert sind. Dieser Abwägung hat sich die Stadtverordnetenversammlung mit Beschlussfassung vom 6. Dezember 2010 angeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

Vorlage Erschließungsrechtliche
Abrechnung des Lärmschuttwalls
im Baugebiet J 12 entlang der B 45 (neu)

Magistrat der Stadt Rodgau

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Beratungs- und Beteiligungsverfahren

- nichtöffentlich OBJÜ OBDU OBNR OBHH OBWK
 ALB KI+JU-B LFU SO+KU B+V HA+FI

Amt/Abteilung: Dezernat I, Dezernat III / Sty

Datum Vorlage: 11.11.2010

Sitzung am: -

TOP.Nr.

Drucksache-Nr.:

Betreff:

Erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung des Lärmschutzwalles im Baugebiet J 12 entlang der B 45 (neu)

Beschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung beschliesst:

1. die Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen für den Lärmschutzwall entlang der B 45 in Rodgau Jügesheim, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2008, Drucksache 241/2008 mit sofortiger Wirkung aufzuheben.
2. auf die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung des Baugebietes J 12 in Bezug auf die Immissionsschutzanlage „Lärmschutzwall“ endgültig zu verzichten und folglich keine neue Satzung zu beschließen.

Abstimmung:

Begründung:

Die Thematik „Erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung des Lärmschutzwalles im Baugebiet J 12 entlang der B 45 (neu)“ ist zwar hinreichend bekannt, dennoch soll nachfolgend in der gebotenen Kürze die Chronologie der Abläufe noch einmal skizziert werden. Die Begründung des Beschlusstextes basiert gerade auf der Gesamtschau der mittlerweile historischen Entwicklung der Angelegenheit bis in die Gegenwart unter Abwägung der rechtlichen Gegebenheiten.

I.

Am 28.09.1973 wurde der Planfeststellungsbeschluss für die B 45 (neu) gefasst und durch Aufstellungsbeschluss vom Oktober 1974 begonnen, die Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes J 12 zu realisieren. Im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens hat die Straßenbauverwaltung als Baulastträger der B 45 (neu) darauf hingewiesen, dass aufgrund der Gesetzeslage Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Das Baugebiet wurde in drei Teilbereiche unterteilt: J 12 A „Neben dem Keberngraben“, J 12 B „Beiderseits der Konrad-Adenauer-Straße“ und J 12 C „Beiderseits der Kurt-Schumacher-Straße“. Die Bebauungspläne Jügesheim J 12 A und J 12 C erwuchsen jeweils am 19.10.1979 in Rechtskraft. Der Bebauungsplan Jügesheim J 12 B wurde nicht weitergeführt.

Nach der Rechtskraft der Bebauungspläne wurde mit dem Bau des Lärmschutzwalles begonnen. Aufgrund der gegebenen Grundstückflächen und der Geometrie wurde jedoch festgestellt, dass er nicht DIN-gemäß errichtet werden kann und folglich die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzwerte nicht erreicht werden. Des Weiteren bestand und besteht auch weiterhin keine Möglichkeit, Lärmschutzanlagen beitragsrechtlich umzulegen, wenn sie nicht den planungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.

In Anbetracht dessen wurden die Anlieger des Baugebietes J 12 mit Schreiben vom 15.12.1987 um Mitteilung gebeten, ob der Wall gemäß Bebauungsplan und somit DIN-gemäß fertig gestellt werden solle mit dem Hinweis, dass im Falle des bebauungsplankonformen Ausbaus auch eine Beitragspflicht entsteht. Ob diese Umfrage den Kreis der Betroffenen vollständig und abschließend erreicht hat, wie sich die Resonanz gestaltete und insbesondere wie umfassend der Rücklauf war, kann aus heutiger Sicht anhand der Aktenlage nicht mehr abschließend recherchiert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein hoher Anteil der betroffenen Anlieger den bebauungsplangerechten Ausbau wünschte, da mit Beschluss vom 16.12.1991 der Bebauungsplan Jügesheim Nr. 12 e „Lärmschutzwall B 45“ aufgestellt und am 31.03.1994 rechtskräftig wurde.

Die Baugenehmigung für den Lärmschutzwall war bereits am 13.05.1988 erteilt worden. Die endgültige Fertigstellung ist ausweislich des Datums der Schlussrechnung in den November 1992 zu datieren. Allerdings wäre es zu diesem Zeitpunkt nicht möglich gewesen, den Lärmschutzwall abzurechnen. Voraussetzung für den Erlass einer entsprechenden Satzung ist unter anderem, dass sich die Kommune im Eigentum aller Grundstücke befindet, auf denen der Wall errichtet ist. Der Geländeankauf diesbezüglich wurde schließlich erst im Spätherbst 1997 abgeschlossen.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes war und ist bei der Abrechnung von Lärmschutzanlagen zu beachten, dass eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB (A) erreicht wird. Ferner ist es notwendig, für die Abrechnung sogenannte Lärmschutzzonen zu bilden. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde am 11.01.1999 ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, um den Kreis der durch die Immissionsschutzanlage

erschlossenen Grundstücke bestimmen zu können. Anhand dieses Gutachtens wurde deutlich, dass die bis dahin gültige Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Rodgau keine Verteilungsregelung enthielt, die eine angemessene und vorteilsgerechte Aufteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes ermöglichte, sodass die Notwendigkeit erkannt wurde, eine gesonderte Satzung zur erschließungsbeitragsrechtlichen Abrechnung des Lärmschutzwalles zu erarbeiten.

Am 03.01.2000 wurde erstmals eine Lärmschutzwallsatzung im Magistrat eingebracht. Mit dem Einbringen der Lärmschutzwallsatzung folgte eine Reihe rechtlicher Gutachten und Stellungnahmen von Kanzleien, Verbänden oder übergeordneten Behörden. Gegenstand dieser Ausarbeitungen waren im Wesentlichen die Fragenkomplexe, die sich im Zusammenhang mit der Satzung ergeben hatten, nämlich „Verjährung und Verwirkung“ und „der Kreis der Betroffenen“. In Anbetracht der verstrichenen Zeit (nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles ca. 14 Jahre) stand die Frage im Raum, ob der Anspruch der Stadt Rodgau auf Erhebung der Erschließungsbeiträge möglicherweise verjährt oder verwirkt ist. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Altbebauung derart eng an die erschlossenen Plangebiete J 12 A und J 12 C heranreichte, dass nicht auszuschließen war, dass unter Umständen auch die Altbebauung von den immissionsreduzierenden Wirkungen des Lärmschutzwalles profitierte und demzufolge gleichermaßen in den Kreis der Beitragspflichtigen fällt.

Der ursprüngliche Beschlusstext zur eingebrachten Vorlage der Lärmschutzwallsatzung lautete: Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen für den Lärmschutzwall entlang der B 45 in Rodgau – Jügesheim gemäß Anlage zur Beschlussfassung.

Dieser Beschlusstext wurde mit Vorlage vom 05.11.2001 wie folgt geändert: Der Magistrat beschließt:

- a) die Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen für den Lärmschutzwall entlang der B 45 in Rodgau-Jügesheim gemäß Anlage,
- b) ausschließlich die Anlieger im Einzugsbereich der Baugebiete Jügesheim Nr. 12 A und 12 C zu dem sie betreffenden Anteil der Erschließungsbeiträge heranzuziehen,
- c) Erschließungsbeiträge gegenüber weiteren Anliegern werden nicht geltend gemacht.

Im September 2001 wurde das mit dem letzten Lärmschutzgutachten befasste Planungsbüro Bauer um Begründung der Festsetzung der so genannten „45 dB (A) nachts – Begrenzung“ gebeten. Gleichzeitig wurde diesbezüglich die Stellungnahme des HSGB eingeholt, die mit Datum des 22.11.2002 erstellt wurde. Der HSGB führte darin aus, dass er die „Absolutgrenze“ von 45 dB (A) – Grenze für unzulässig halte.

Nach Mitteilung der Ausführungen des Sachverständigen und des HSGB an den Magistrat erfolgte die Beauftragung einer rechtlichen Begutachtung durch die Kanzlei Lovells und Partner in Frankfurt, die mit Datum des 28.07.2003 vorgelegt wurde. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Lärmschutzwall

grundsätzlich erschließungsbeitragsfähig sei, allerdings nur für die Grundstückseigentümer im Bereich der Neubaugebiete J 12 A und J 12 C. Aufgrund des von der Kanzlei Lovells und Partner zugrunde gelegten Prioritätsgrundsatzes komme eine Einbeziehung der Altbebauung in die Beitragspflicht nicht in Betracht, da diese Bebauung bereits vor Errichtung der B 45 (neu) vollständig erschlossen war und somit bereits bestand, als die Lärm verursachende B 45 (neu) gebaut wurde. Auch die Kanzlei Lovells kam zu dem Ergebnis, dass der Beitragserhebung weder die Verjährung noch die Verwirkung entgegen stehen.

Mit diesem Gutachten wurde dann erneut der HSGB konfrontiert und um Stellungnahme hierzu gebeten. Mit Datum des 14.04.2004 wurde vom Verband ausgeführt, dass man sich nicht der rechtlichen Auffassung der Kanzlei Lovells anschließen könne. Aus der Sicht des Verbandes sei das von der Kanzlei zitierte Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes anders zu verstehen. Der HSGB verblieb bei seiner Position, wonach es lediglich darauf ankomme, ob eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB (A) vorliegt. Soweit dies der Fall ist, fallen die betroffenen Grundstücke grundsätzlich in die Beitragspflicht. Dies würde in der Praxis bedeuten, dass über das Erschließungsgebiet hinaus die Altbebauung bis weit in westlicher Richtung in die Abrechnung hätte einbezogen werden müssen.

Der HSGB wurde erneut mit der Angelegenheit im Dezember 2005 befasst und gab unter dem Datum des 19.12.2005 eine weitere Stellungnahme ab, die überraschenderweise im völligen Gegensatz zur ursprünglichen Position des Verbandes stand. Es wurde daraufhingewiesen, dass grundsätzlich auch trotz des langen Zeitraumes nach der gefestigten verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung eine Beitragserhebung noch möglich sei, diese aber in Anbetracht rechtsstaatlicher Gesichtspunkte den Abgabepflichtigen nur noch sehr schwer vermittelt werden könne. In der vorliegenden Fallkonstellation gäbe es nach Auffassung des HSGB deshalb Begründungsansätze, die einen vollständigen Beitragserlass rechtfertigen können. Der HSGB empfahl jedoch, bevor man auf die Beitragserhebung verzichte, Rücksprache mit dem zuständigen Disziplinarvorgesetzten bzw. der Kommunalaufsichtsbehörde zu halten.

Dieser Empfehlung folgend wurde im April 2006 der Landrat mit der Angelegenheit befasst und um Stellungnahme gebeten, ob seitens der Kommunalaufsichtsbehörde ein Beitragserlass mitgetragen wird. Die Antwort erfolgte mit Datum des 04.12.2006. Es wurde ausgeführt, dass ein Verzicht auf die Erhebung der Erschließungsbeiträge für den Lärmschutzwall im Baugebiet J 12 nicht unterstützt wird. Zur Begründung wurde unter anderem auf die gesetzliche Regelung des § 127 Abs. 1 BauGB verwiesen und auf die Haushaltsgrundsätze, wonach eine Einnahmeerzielungspflicht bestehe.

Im Anschluss an das Schreiben der Kommunalaufsicht fand am 18.04.2007 ein Gesprächstermin beim Regierungspräsidium in Darmstadt als obere Kommunalaufsichtsbehörde statt, an dem neben der Stadt Rodgau auch ein Vertreter des Kreises Offenbach/ Kommunalaufsicht teilgenommen haben. Im Rahmen dieses Gespräches wurde noch einmal klargestellt, dass eine Abrechnungspflicht bestehe und ein genereller Erhebungsverzicht nicht vertretbar sei. Allerdings wurde im Rahmen dieses Gespräches Einvernehmen erzielt, dass zwar alle Grundstückflächen gemäß Lärmschutzgutachten in die Verteilung mit

einbezogen, aber nur die Anlieger im Baugebiet J 12 beschieden werden, da gegenüber den Anliegern des Altortgebietes zugestanden werden müsse, dass diese nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht mit einer Beitragspflicht rechnen müssen, da die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen für den Lärmschutzwall ausschließlich für die Anlieger im Baugebiet J 12 angekündigt war.

Im Zuge dessen wurde schließlich im Februar 2008 die Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen für den Lärmschutzwall entlang der B 45 in Rodgau - Jügesheim in das Beschlussverfahren eingebracht. Am 22.09.2008 wurde diese Satzung unter der Drucksache Nr. STV-241/08 beschlossen. Die Satzung sieht vor, alle Grundstücke, für die der Lärmschutzwall eine Lärmpegelminderung von mindestens 3 dB (A) bewirkt, in die Abrechnung einzubeziehen jedoch mit der Maßgabe, dass eine Abschirmung auf 45 dB (A) nachts erfolgt.

Bis dahin ging man von einem umlagefähigen Erschließungsaufwand von 1.159.000,00 EUR aus mit einem Anteil für das Erschließungsgebiet J 12 A und C in Höhe von 515.500,00 EUR.

In der weiteren Folge kam es am 03.11.2008 zu einer Bürgerversammlung, an der auch der zuständige Fachdezernent für die Angelegenheit „Lärmschutzwallsatzung“, Herr Bürgermeister Alois Schwab, sowie Vertreter der Verwaltung teilnahmen. Bei dieser Bürgerversammlung wurden unter anderem Gebührenberechnungen im Einzelnen dargestellt und insbesondere das System der Berechnung skizziert. Aus dem Bürgerkreis wurden Bedenken gegen diese Art der Berechnung vorgetragen, die sich letztlich darin bestätigten, dass die beabsichtigte Berechnung in der Tat fehlerhaft war. Eine Nachbesserung der Berechnungsweise musste auch in Abstimmung mit dem involvierten Sachverständigenbüro erfolgen. Es kam zur Erstellung eines neuen Lärmschutzgutachtens.

Im Zuge dieses neuen Gutachtens ergab es sich schlussendlich, dass die Wertgrenze von 45 dB (A) nachts bei den unmittelbar am Lärmschutzwall gelegenen Grundstücken nicht mehr erreicht werden kann. Offensichtlich haben sich die Verkehrszahlen seit den ursprünglichen Überlegungen zur Systematik der Abrechnung derart geändert, dass diese Wertgrenze aktuell zu der Konsequenz führen würde, dass diejenigen Grundstücke, die unmittelbar in dem durch den Lärmschutzwall erschlossenen Baugebiet liegen, nicht mehr zur Kostenlast herangezogen werden könnten.

Das neue Gutachten weitete den Kreis der Erschließungsbevorzugten nachmals aus, was unter tatsächlicher Bescheidung lediglich der Gebiete J 12 A und C zu einer deutlichen Reduzierung des umlagefähigen Aufwandes auf 349.000,00 EUR führen würde.

Im Zuge des Satzungsbeschlusses 2008 verdichtete sich in den Gremien und Fraktionen der Standpunkt, dass ein Weg gefunden werden sollte, wonach letztlich nur die Erschließungsgebiete J 12 A und C beschieden werden. Im Zuge dessen wurde die Kommunalaufsicht um Aussage gebeten, ob sie einen sog. „Nichtanwendungsbeschluss“ mittragen würde also eine Entscheidung, wonach die Satzung nicht auf die Altort-Anlieger angewendet wird. Die Kommunalaufsicht antwortete mit Schreiben vom 12.06.2009, dahingehend dass sie im Einvernehmen

mit dem Regierungspräsidium Darmstadt eine solche Vorgehensweise akzeptieren würde.

Soweit zu den wesentlichen Stationen im historischen Abriss des Lärmschutzwalles Jügesheim.

II.

Für die weiteren Ausführungen ist klarstellend vorzuschicken, dass die grundsätzliche Abrechnungspflicht und die grundsätzliche Beitragserhebungspflicht für eine Immissionsschutzanlage wie den Lärmschutzwall nicht in Abrede gestellt werden kann. Es kann sicherlich an dieser Stelle auch für die Stadt Rodgau und die verantwortlich handelnden Personen und Gremien einstimmig klargestellt werden, dass zukünftige Erschließungsanlagen und insbesondere Immissionsschutzanlagen wie Lärmschutzwälle und ähnliches konsequent und zeitnah abgerechnet werden, wenn die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Der oben dargestellte Abriss der Entwicklung des Lärmschutzwalles Jügesheim zeigt jedoch sehr deutlich und sehr eindrücklich, dass mit dieser Anlage weder konsequent noch zeitnah in Bezug auf die Beitragsabrechnung verfahren wurde.

Seit der Schlussrechnung für den Lärmschutzwall sind zwischenzeitlich 18 Jahre vergangen. In diesen 18 Jahren war auch die Vorgehensweise für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger keineswegs transparent und keineswegs einschätzbar. Während ursprünglich der Standpunkt vertreten wurde, dass die Immissionsschutzanlage in jeden Fall abgerechnet werden muss, war man später unter Berücksichtigung der Stellungnahme des HSGB der Auffassung, von der Abrechnung vollständig absehen zu können. Diese Auffassung wurde jedoch von den Aufsichtsbehörden nicht mitgetragen, die ursprünglich auf einer vollständigen Abrechnung bestanden, dann Einverständnis signalisierten, mit einer Einschränkung auf den Kreis der Anlieger J 12. Für den Bürger ist es kaum zu durchschauen, warum die eine Stelle von einem Beitragserlass spricht, während andere Behörden wiederum auf die Beitragserhebungspflicht abstellen. Auch die Stadt Rodgau konnte sich in diesem Spannungsfeld kaum positionieren und auch gegenüber dem Bürger keine verlässliche, in sich konsequente und geprüfte Vorgehensweise anbieten.

Auch bezüglich des Einzugsbereichs der Beitragspflichtigen besteht bis heute Unsicherheit. Natürlich kann man sich auf den Standpunkt stellen, dass jedes Grundstück einbezogen wird, das aufgrund der Immissionsschutzanlage eine Lärmpegelminderung von mindestens 3 dB (A) genießt. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass eine solche Vorgehensweise dazu führt, dass weit über das Erschließungsgebiet hinaus der Altort bis an die Rodgau Ring Straße in westlicher Richtung einbezogen wäre. Es ist den dortigen Anliegern kaum zu vermitteln, warum sie in eine Beitragspflicht für eine Anlage erwachsen, die mit der direkten Erschließung ihres Grundstückes nichts zu tun hatte, insbesondere, wenn ihre Grundstücke bereits lange vor dem Bau des Lärmschutzwalles erschlossen waren. Selbst wenn man in diesen Fällen auf die Beitragserhebung verzichten wollte, muss die Frage beantwortet werden, wo wird schlussendlich die Grenze gezogen? Als einziges Argument wäre hier das eigentliche Erschließungsgebiet heranzuziehen, für das der Lärmschutzwall ursprünglich einmal errichtet wurde.

Nach der aktuell beschlossenen Satzung würde dies jedoch bedeuten, dass dieses Erschließungsgebiet aufgrund der Wertgrenze von 45 dB (A) nachts, die an den vordersten Reihen am Lärmschutzwall nicht mehr erreicht wird, gleichermaßen ein Großteil derjenigen Anlieger aus der Beitragspflicht heraus fällt, der unmittelbarer Nutznießer dieses Lärmschutzwalles ist. Auch diese Tatsache, ist der Bürgerschaft nicht zu erklären.

Wenn man des Weiteren überlegen sollte, den Altort, also die Bebauung, die bereits vor Errichtung des Lärmschutzwalles bestand, aus der Beitragspflicht herauszunehmen trotz einer Lärmpegelminderung von 3 dB (A) und insoweit die Abgabepflicht auf die Neubaugebiete beschränkt, wird man in Anbetracht der beschlossenen Satzung zum einen die Problematik der 45 dB(A) – Grenze zu berücksichtigen haben.

Hinzu kommt aber auch, dass in diesem Fall das Gebiet „Bauen für junge Familien“ betroffen wäre.

Dem liegt ein Erschließungsvertrag der Stadt mit dem Bauträger zu Grunde. In den Grundstückskaufverträgen zwischen der Stadt und den Erwerbern wurde eine Erschließungsbeitragspflicht nicht geregelt; vielmehr wurden die Grundstücke unerschlossen verkauft.

Der Bauwerksvertrag zwischen Grundstückserwerbern und Bauträger regelt die Erschließung nur insoweit sie mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang steht (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Stellplätze und Spielplatz).

Auf den Lärmschutzwall und zu erwartende Umlagebeiträge wird nicht eingegangen. Den Anwohnern war folglich nicht ersichtlich, dass sie zu den Gebühren für den Lärmschutzwall herangezogen werden sollen.

Insoweit würde eine Abrechnung einen Verstoß gegen die Aufklärungspflicht bzgl. der Lastenfreiheit zu Ungunsten der heutigen Eigentümer bedeuten. Dabei muss auch beachtet werden, dass eine solche nachträgliche Abrechnung dieses Gebietes das ursprüngliche Planungsziel konterkarieren würde, da das Gebiet gerade für junge Familien ausgewiesen wurde unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse dieses Adressatenkreises.

Wenn man nun die Abrechnung dennoch vornehmen wollte und dabei aber nicht unter Zugrundelegung einer generellen Lärmpegelminderung von 3 dB (A) den Kreis der Abrechnungspflichtigen weit über das hinaus ausdehnen will, was bisher in der Diskussion stand, könnte man zum einen nach dem Prioritätsgrundsatz den Altort komplett aus der Abrechnungspflicht herausnehmen mit der Begründung, dass hier jedes legal bebaute Grundstück bereits erschlossen war, bevor der Lärmschutzwall errichtet wurde und der Altort folglich mit einer Erschließungsbeitragserhebung nicht rechnen musste. Eine solche Herausnahme des Altortes würde auch wie oben dargestellt von der Kommunalaufsicht und dem Regierungspräsidium Darmstadt akzeptiert werden. Des Weiteren müsste man nach der derzeit gültigen Satzung all diejenigen Grundstücke aus der Beitragspflicht herausnehmen, die direkt am Lärmschutzwall anliegen, da diese nicht die Wertgrenze von 45 dB (A) nachts erreichen. Es verbliebe damit noch ein Mittelstreifen zwischen diesen ersten Reihen und dem Beginn des Altortes, der zur Beitragszahlung herangezogen werden könnte, mit Ausnahme des Gebietes „Bauen für junge Familien“. Dabei ist jedoch zu beachten, dass hier nach 18 Jahren und länger Grundstücksverkäufe stattgefunden haben, bei denen möglicherweise nicht in jeden Fall die neuen Eigentümer Kenntnis

über die eventuell noch entstehende Beitragspflicht erhalten haben und folglich auch mit einer Erschließungsbeitragspflicht nicht rechnen konnten. Zwar mag man argumentieren, dass dieser Umstand in erschließungsbeitragsrechtlicher Hinsicht keine Rolle spielt, doch ist hier auch das Vertrauen der Bürgerschaft in transparente politische Entscheidungen zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Chronologie des Lärmschutzwalls, die geprägt ist von langwierigen Verfahrensschritten, kontroversen Sichtweisen, gegensätzlichen rechtlichen Einschätzungen und nicht zuletzt einer daraus erwachsenen Unsicherheit kann auch nicht von jedem ehemaligen Eigentümer erwartet werden, dass für ihn eindeutig klar und erkennbar war, dass eine Beitragspflicht entstehen wird. Es war insoweit nicht absehbar, dass die Stadt Rodgau in der Tat 18 Jahre später die Abrechnung vornehmen wird. Von daher wird es Alt- wie Neueigentümern schwer zu vermitteln sein, dass sie nun diese Erschließungsbeiträge zu tragen haben.

Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass sich nach Einführung der Doppik und somit unter Beachtung der doppelischen Grundsätze der Abschreibung der jährliche Ertrag auf ca. 31.727,27 EUR p.a. beziffern würde. Dabei wird von einer Verteilung der Gesamtkosten auf die Anlieger im J 12 A und C mit einem Anteil von 349.000,00 EUR ausgegangen und folglich eine Abrechnung nur dieses Erschließungsgebiets unterstellt. Die monetären Auswirkungen wären somit überschaubar, wenn man sich für den vorgeschlagenen Weg entscheidet und auf die Abrechnung des Lärmschutzwalls verzichtet.

Wollte man die Abrechnung durchführen, aber ohne die 45 dB(A) – Grenze, um die oben skizzierte Ungleichbehandlung der direkten Nutznießer zu vermeiden, müsste ein neuer Satzungsbeschluss gefasst werden. Es ist nicht zu erwarten, dass diese neue Satzung auf die Zustimmung des betroffenen Bürgerkreises stoßen wird, so dass ein Normenkontrollantrag und somit eine gerichtliche Überprüfung der Satzung wahrscheinlich sind. Über den Ausgang eines solchen Verfahrens besteht Rechtsunsicherheit, da sich auch ein Gericht mit der Genese der Lärmschutzwall-Problematik befassen und diese rechtlich werten muss. Auch ist davon auszugehen, dass die Bürgerinnen und Bürger den Bescheiden, die auf der Grundlage einer solchen Satzung erlassen werden, widersprechen, so dass in Anbetracht der Fallzahl mit einer Widerspruchswelle zu rechnen ist. Aus diesen Widerspruchsverfahren können dann wiederum weitere langwierige Klageverfahren entstehen, bei denen ebenfalls das Risiko des ungewissen Ausgangs besteht.

Schlussendlich wird man auch zu dem Ergebnis kommen müssen, dass die Umlagepflicht gemäß § 127 BauGB unter den rechtstaatlichen Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit betrachtet werden muss. Anders ist es nicht zu erklären, warum die Kommunalaufsicht gemäß Schreiben vom 12.06.2009 einen Nichtanwendungsbeschluss im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt akzeptieren würde. Eine andere Rechtsgrundlage als die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Treu und Glauben sind als Basis für eine solche Auffassung nicht ersichtlich. Dies belegt schließlich, dass die Umlagepflicht nicht schrankenlos besteht, sondern stets einer Gesamtschau der tatsächlichen Gegebenheiten unterworfen ist.

Unter Würdigung all der vorgetragenen Umstände und Aspekte wird daher schlussendlich die Auffassung vertreten, dass von der Abrechnung des Lärmschutzwalls Jügesheim abgesehen und die beschlossene Satzung aufgehoben wird. Es ist kein Geheimnis, dass die Abrechnung von Immissionsschutzanlagen, die das Baugesetzbuch im Übrigen auch noch nicht so lange vorsieht wie bei allen anderen Erschließungsanlagen, ein komplizierter Berechnungsvorgang ist, bei dem auch über die Grenzen Rodgau hinaus wenig Erfahrungswerte bestehen. Dies hat nicht zuletzt dazu geführt, dass die Entscheidungsträger der Stadt Rodgau in den vergangenen Jahren keinen „roten Faden“ und konsequenten Weg gefunden haben, mit der Angelegenheit umzugehen. Gegensätzliche Äußerungen und Standpunkte von juristischen Sachverständigen und Fachverbänden haben ihren Teil dazu beigetragen, den Entscheidungsweg zu verkomplizieren, der schlussendlich in einer Satzung endete, die die unmittelbar Begünstigten durch den Lärmschutzwall bezüglich der Abrechnung außen vor lässt. All diese Umstände können nicht zu Lasten der Bürgerinnen und Bürger gehen, die nun so viele Jahre später zur Beitragspflicht herangezogen werden sollen. Es ist wichtig, dass die Betroffenen das Vertrauen in transparente und fachlich fundierte Entscheidungen der städtischen Gremien nicht verlieren. Der Lärmschutzwall Jügesheim soll zukünftig ein mahnendes Beispiel dafür sein, konsequent und zeitnah zu handeln und auch unpopuläre Entscheidungen zu treffen, damit die notwendige Transparenz und Gleichbehandlung aller gewahrt bleibt.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 15.11.2010 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Jürgen Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen: