

Protokoll**über die Anliegerinformation zur Erschließungsmaßnahme „Kairem Ingiwai“ am 11.12.2019 um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Gemeinde Sylt**

Es sind anwesend:

- a) ca. 21 Anlieger sowie Mitglieder des Ortbeirates Keitum und des Bau- und Planungsausschusses
- b) Herr Bürgermeister Häckel, Frau Feddersen, Frau Weirup, Frau Schweitzer, Herr Kaufmann, Herr Rußkamp von der Gemeinde Sylt und Herr Belz von der Firma COMUNA

Herr Häckel begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass der Gemeinde Sylt seit der letzten Anliegerinformation im November 2018 eine Vielzahl von (rechtlichen) Fragen und Anregungen zugegangen sind. Diese wurden in der Zwischenzeit mit Unterstützung der Firma COMUNA (Gesellschaft für Kommunal- und Wirtschaftsberatung GmbH) geprüft. Das Ergebnis hat zu Änderungen der Planung sowie zu einer erheblichen Änderung der rechtlichen Situation geführt. Um sich ein komplettes Bild von den Prüfergebnissen machen zu können wird zu Beginn die geänderte Planung vorgestellt, danach folgt ein Vortrag über das Beitragsrecht und die Vorstellung des neuen Abrechnungsgebietes sowie die Baukosten.

Herr Häckel bittet die Anwesenden ihre Fragen bis zum Ende der Vorstellung der Prüfergebnisse zu stellen, da sich erst am Ende die Gesamtsituation erschließt. Vielleicht beantwortet sich die eine oder andere Frage schon durch die Vorstellung.

Herr Häckel übergibt das Wort an Herrn Rußkamp und Herrn Kaufmann.

Herr Kaufmann stellt die geplante Maßnahme sowie die vorgenommenen Änderungen an Hand von Plänen vor.

Planung:

1. und 2. Bauabschnitt:	5,00 m Fahrbahn, einschl. beidseitig 0,50 m Natursteinrinne/-bänderung Die geplanten Stellplätze und Verschwenkungen entfallen. Der Verschwenk vor Haus Nr. 14 bleibt bestehen.
3. Bauabschnitt (ab Zufahrt Haus Nr. 19):	4,10 m Fahrbahn, beidseitige Einfassung
Erf. Fahrbahnbreiten nach RAS 06:	PKW / Rad: 3,80 m (bzw. 4,00 m) PKW / PKW: 4,10 m (bzw. 4,75 m) PKW / LKW: 5,00 m (bzw. 5,55 m) Klammerwerte: Bei eingeschränktem Spielraum

Baumumfang:

- Ausbaulänge ca. **500 m vom Gurtstig bis Einmündung Am Tipkenhoog**
- Ausbaubreite auf einer Länge von ca. 350 m = 5,00 m
auf einer Länge von ca. 150 m = 4,10 m

Oberflächenentwässerung

Der 1. Bauabschnitt (110 m) verfügt bereits über ein Entwässerungssystem mit Kanal, der Rückwertig in den Gurtstig entwässert.

Im Anschluss besteht ein Gefälle Richtung Osten. Es macht wirtschaftlich und technisch keinen Sinn ein weiteres neues Kanalsystem aufzubauen.

Das Oberflächenwasser wird über Rinnen mit Straßenabläufen, Kanalanschlüssen bzw. Einleitung in Mulden und Gräben abgeleitet.

Straßenbeleuchtung

Es wird die Ringleuchte Keitum in einem Abstand ca. 24,00 - 28,00 m, Led warmweiß, **bis zum Ausbauende** errichtet.

An Hand eines Fotos vom Boy-Peter-Möller-Wai in Keitum wird dargestellt, wie die Maßnahme Kairem Ingiwai nach Fertigstellung in etwa aussehen wird.

Darstellung des Beitragsrechtes:

Herr Belz erläutert an Hand einer PowerPoint Präsentation die Grundlagen zum Beitragsrecht.

Die Gemeinde Sylt ist als Folge ihrer Straßenbaulast verpflichtet alle mit dem Bau und der Unterhaltung ihrer Straßen zusammenhängenden Arbeiten durchzuführen.

Finanzierungsmöglichkeiten:

- Erschließungsbeiträge nach § 127 ff Baugesetzbuch, bei der erstmaligen Herstellung einer Straße
- Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz, bei Aus- bzw. Umbau sowie die Erneuerung von Erschließungsanlagen.

Es ist zu prüfen, ob es sich

- um die **erstmalige Herstellung** der Erschließungsanlage oder
- um den **Aus- bzw- Umbau sowie die Erneuerung einer bereits erstmalig endgültig hergestellten** Erschließungsanlage

handelt.

Eine Straße ist beitragsrechtlich als vorhandene Erschließungsanlage zu qualifizieren, wenn

- sie vor dem 30. Juni 1961 bereits zum Anbau bestimmt war und
- sie vor dem 30 Juni 1961 entsprechend dem Ortstatut hergestellt war.

Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 30.Juni 1961 begonnen wurden, müssen die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage gemäß der Erschließungsbeitragssatzung aufweisen.

Merkmale der Erschließungsbeitragssatzung (§ 8) der Gemeinde Sylt:

- die flächenmäßigen Bestandteile müssen dem Bauprogramm entsprechen und
- sie müssen über betriebsfertige Entwässerung- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen

Die flächenmäßigen Bestandteile sind endgültig hergestellt, wenn

- Fahrbahn auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton,bestehen.

Straße im Erschließungs- bzw. Ausbaubeitragsrechts

Maßgebend ist in erster Linie das durch die tatsächlichen Gegebenheiten geprägte Erscheinungsbild aus dem Blickwinkel eines Betrachters am Boden.

§ 127 Baugesetzbuch

Abs. 1: Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

Abs. 2 Nr. 1: Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnittes sind

- die öffentlich zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze.

§ 8 (1) Kommunalabgabengesetz

Beiträge zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung, den Ausbau und Umbau sowie die Erneuerung der notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind nach festen Verteilungsmaßstäben von denjenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, zur Nutzung von Grundstücken dinglich Berechtigten und Gewerbetreibenden zu erheben, denen hierdurch Vorteile erwachsen.

Für die geplante Maßnahme „Kairem Ingiwai“ sind folgende Fragen zu klären:

Frage 1:

War die Anlage Kairem Ingiwai am 30.Juni 1961 bereits zum Anbau bestimmt?

- Antwort 1 „ja“ dann Frage 2

Frage 2:

War sie dann vor dem 30.Juni 1961 entsprechend dem Ortstatut der Gemeinde Keitum hergestellt?

- Antwort 2 „nein“ dann Frage 3

Frage 3:

War sie entsprechend den ortsüblichen Ausbaumerkmalen hergestellt?

- Wenn Antwort Frage 1 „nein“ bzw. Frage 3 „nein“

Frage 4:

War sie entsprechend den Herstellungsmerkmalen der Erschließungsbeitragssatzung hergestellt?

Antwort auf die Fragen zur erstmaligen Herstellung Anlage „Kairem Ingiwai“

Frage 1:

War die Anlage Kairem Ingiwai am 30.Juni 1961 bereits erstmalig hergestellt?

- Nein. Zu dem o. g. Zeitpunkt handelte es sich um eine Außenbereichsstraße.
 - o Folge: Frage 2 und 3 sind nicht mehr relevant.

Frage 4:

War die Anlage Kairem Ingiwai nach dem 30.Juni 1961 zu irgendeinem Zeitpunkt entsprechend den Herstellungsmerkmalen einer Erschließungsbeitragssatzung hergestellt?

- Nein. Die Fahrbahn verfügt über keinen tragfähigen Unterbau, es ist keine Straßenbeleuchtung und keine künstliche Entwässerung auf ganzer Länge vorhanden.

Ergebnis:

Die Straße ist noch nicht erstmalig hergestellt. Somit findet das Erschließungsbeitragsrecht Anwendung.

Abrechnungsgebiet:

Erschließungsbeitragspflichtig sind alle Grundstücke, welche durch die Erschließungsanlage erschlossen sind. Dazu zählen:

- unmittelbar anliegende Grundstücke, die wg. der Erschließungsanlage bebaut oder gewerblich genutzt werden können,
- Grundstücke, die über Wegerecht, Baulasten oder Miteigentum erschlossen sind,
- Grundstücke, die über Eigentümeridentität erschlossen sind,
- Grundstücke, die über Fußwege bis 50 m Entfernung durch die Erschließungsanlage erschlossen sind.

Erschlossen sind danach die unmittelbar an der Anbaustraße angrenzenden, selbstständig bebaubaren oder gewerblich nutzbaren Grundstücke, die von der Anlage in der für die vorgenannte Nutzung erforderlichen Weise –gegebenenfalls nach Ausräumung bestehender, aber nicht mit zumutbarem Aufwand zu beseitigender Hindernisse- erreicht werden können.

Bei einem Grundstück welches nicht direkt an der Erschließungsanlage anliegt, sondern durch ein anderes Grundstück von der Anlage getrennt ist –sog. Hinterliegergrundstücke- kann es im schutzwürdigen Interesses der anderen beitragspflichtigen Grundstücke geboten sein, auch dieses Grundstück an den beitragspflichtigen Herstellungskosten zu beteiligen.

Dies wäre dann der Fall, wenn ein (...) bereits anderweitig erschlossenes Grundstück aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung, etwa im Hinblick auf starken Kunden- oder Lieferverkehr, auf das Vorhandensein einer weiteren, durch die streitgegenständliche Straße vermittelten Zufahrt nach den tatsächlichen Verhältnissen unabhängig von der baurechtlichen Beurteilung der Situation geradezu angewiesen ist.

Darstellung des Abrechnungsgebietes an Hand eines Planes:

Das Abrechnungsgebiet hat sich dahingehend geändert, dass die im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen nicht zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden dürfen.

Beitragspflichtig sind die im Plan rot dargestellten Flächen. Das Abrechnungsgebiet beinhaltet Eckgrundstücke, die eine Eckplatzermäßigung erhalten, sowie Hinterliegergrundstücke und ein Gewerbegrundstück, welches mit einem Gewerbezuschlag belegt wird.

Baukosten und Erschließungsbeitragsberechnung:

Die Baukosten liegen bei ca. 1.150.000,00 €. Davon sind gemäß Erschließungsbeitragssatzung 85% (977.000,00 €) auf die Anlieger umzulegen.

Das Abrechnungsgebiet hat eine Größe von 57.767,00 m².

Die Baukosten in Höhe von ca. 977.000,00 € werden durch die Größe des Abrechnungsgebietes dividiert. Somit entsteht ein Erschließungsbeitrag in Höhe von ca. 17 € pro m² Grundstücksfläche.

Hinweis der Verwaltung:

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es keinerlei Verträge gibt, die die Herstellung der Straße Kairem Ingiwai auf Kosten der Gemeinde vorsieht. Es gibt protokollierte Aussagen des damaligen Bürgermeisters der Gemeinde Sylt-Ost, dass die Sanierung und Instandhaltungsmaßnahmen durch die Gemeinde Sylt-Ost finanziert

werden. Von der erstmaligen Herstellung bzw. den Aus- und Umbau sowie Erneuerung der Straße wurde hier nicht gesprochen.

Die Gemeinde hat immer wieder Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße durchgeführt.

Es werden folgende Fragen und Anregungen vorgetragen:

- Es wird angemerkt, dass die Baukosten auf Schätzungen basieren. Dies besorgt die Anlieger, da eine mögliche Kostensteigerung ungewiss ist.
- Es werden Zweifel an der fehlenden Beschlussfassung zum Ausbau der ersten 110 m geäußert.
Der Gemeinde liegen keine Beschlüsse zu dieser Baumaßnahme vor. Es gibt eine protokollierte Aussage, die im übernächsten Punkt in der gleichen Sitzung wieder relativiert wurde.
- Die Anlieger befürchten, dass die Baumaßnahme der ersten 110 m noch nicht fertiggestellt wurde und die Anlieger doppelt zur Kasse gebeten werden.
Die Kosten der Maßnahme wurden durch einen Dritten finanziert. Den Anliegern sind keinerlei Kosten entstanden. Bei der geplanten Maßnahme sind lediglich die Kosten der Deckschicht umzulegen. Diese sind bereits in der Berechnung berücksichtigt.
- Der Kairem Ingiwai wurde von den Baufahrzeugen der Küstenschutzmaßnahme kaputtgefahren und die Anlieger müssen zahlen.
Die Nutzung der Straße Kairem Ingiwai für die Küstenschutzmaßnahme hat keine Auswirkung auf die Straßenbaumaßnahme und auf das Beitragsrecht.
- Es wird angemerkt, dass die Berechnungsgrundlagen der Straßenausbaubeitragssatzung ungerecht und zu ändern sind. Weiterhin werden ungerechte Festsetzungen des Bebauungsplanes angesprochen.
Wie Herr Belz ausgeführt hat, ist die Straße Kairem Ingiwai nach dem Erschließungsbeitragsrecht und nicht nach dem Ausbaubeitragssatzung abzurechnen. Die Straßenausbaubeitragssatzung ist in diesem Fall irrelevant. Eine Überprüfung der Straßenausbaubeitragssatzung ist bereits geplant. Eine mögliche Änderung des Bebauungsplans ist nicht Bestandteil dieser Anliegerinformation.
- Für die Zukunft sind weitere Straßenausbaumaßnahmen in Keitum geplant. Eigentümer mehrere Grundstücke werden somit mehrfach zur Kasse gebeten. Es gibt keinerlei Planungssicherheit, was für Ausbaurkosten auf sie zukommen.
Die Anlieger haben die Sicherheit, dass die Straße an der sie anliegen, nur einmal erstmalig hergestellt werden kann. Erschließungsbeiträge sind nur einmal zu entrichten. Gemäß Ausbaubeitragssatzung kann eine Straße alle 25 Jahre ausgebaut werden. Hier werden dann die Berechnungsgrundlagen aus der Straßenausbaubeitragssatzung angewendet.
- Fallen bei Ausbaumaßnahmen von Außenbereichsstraßen auch Beiträge an?

Die Baukosten von Außenbereichsstraßenmaßnahmen sind auf die anliegenden Grundstücke umzulegen. In der Regel handelt es sich bei diesen Grundstücken um nicht bebaubare Flächen, für diese gilt ein anderer Berechnungsmaßstab.

- Führt der Gewerbezuschlag zu einem höheren Beitrag des Gewerbegrundstückes und werden dadurch die Beiträge für die anderen Anlieger geschmälert?
Gewerblich genutzte Grundstücke werden gemäß Erschließungsbeitragssatzung mit einem Gewerbezuschlag von 0,25 vervielfältigt. Das bedeutet, dass die Grundstücksgröße um 25% erhöht wird. Dadurch erhöht sich der Beitrag des gewerblich genutzten Grundstückes und senkt somit den Beitrag der anderen Grundstücke.
- Der damalige Bauverkehr sollte über den Kairem Ingiwai abgewinkelt werden damit der neu hergestellte Gurtstig nicht kaputtgefahren wird. Hätte man damals nicht darauf hinweisen müssen, dass der Kairem Ingiwai bis dato nicht erstmalig hergestellt war? Darf eine noch nicht erstmalig hergestellte Straße überhaupt als Baustraße genutzt werden?
Die Nutzung einer nicht erstmalig hergestellten Straße hat keine Auswirkung auf das Erschließungsbeitragsrecht.
- Es gibt einen Beschluss aus dem Bau- und Planungsausschuss, dass die Beleuchtungseinrichtung hinter der beidseitigen Bebauung endet. Danach beginnt das Landschaftsschutzgebiet und dieses soll von Lichtverschmutzung freigehalten werden. Ist es zulässig einen Teil der Straße unbeleuchtet zu lassen?
Laut Rechtsprechung muss die öffentliche Einrichtung ihre Funktion als Straße erfüllen. Dazu muss die Straße über eine befestigte Fahrbahn, eine Entwässerung und eine Beleuchtungseinrichtung auf ganzer Länge verfügen. Dann ist eine Straße erstmalig hergestellt und sichert die Bebaubarkeit der anliegenden Grundstücke. Ist eine Straße nicht erstmalig hergestellt sind die anliegenden Grundstücke nicht erschlossen und somit nicht bebaubar. Zusätzlich erfahren bereits bebaute Grundstücke durch eine nicht erstmalig hergestellte Straße einen immensen Wertverlust. Zudem muss der Verkehrssicherungspflicht genüge getragen werden. Schon aus diesem Grund muss die Beleuchtung auf voller Länge ausgebaut werden. Der Aspekt Landschaftsschutz ist bei der Prüfung der Beleuchtung berücksichtigt worden. Die Beleuchtung wird über LED-Leuchtmittel verfügen, die durch moderne Linsentechnik nur die Verkehrsfläche beleuchten und es werden unterschiedliche Leuchtstärken eingebaut. Im hinteren Bereich wird die Beleuchtung geringer ausfallen als im vorderen Bereich.
- Die Ortsgestaltungssatzung sieht einen Grünstreifen von 0,5 m zwischen Grundstück und Straße vor. Aus diesem Grund wurde sich für einen mittigen Straßenverlauf ausgesprochen. Kann dies auf ganzer Länge gewährleistet werden?
Der halbe Meter Grünstreifen ist auf ganzer Länge sichergestellt.
- Für die Pflege der Gräben ist die Verwaltung zuständig?
Die Gräben werden durch die Verwaltung gepflegt.

- Es wurde ausgeführt, dass die Gemeinde den Kairem Ingiwai nach dem Erschließungsbeitragsrecht zu betrachten hat. Könnte ein Jurist auf ein anderes Ergebnis kommen? Würde das Straßenausbaubeitragsrecht günstiger für die Anlieger ausfallen? Gibt es hierzu eine Vergleichsrechnung? Würde das Hotelgrundstück auch bei Straßenausbaubeiträgen berücksichtigt werden müssen?
Ein Gericht wird dieselben Prüffragen stellen und wird die dieselben Antworten von der Gemeinde erhalten. Somit käme das Gericht auf dasselbe Ergebnis. Eine Vergleichsrechnung ist aus diesem Grund nicht erfolgt. Das Hotelgrundstück wäre auch im Straßenausbaubeitragsrecht beitragspflichtig.
- Anlieger tragen vor, dass der Graben gegenüber Hausnummer 20 seine Funktion als Graben nicht gerecht wird und verrohrt werden könne.
Aus technischer Sicht bestehen keinerlei Gründe den Graben zu verrohren. Durch die Straßenbaumaßnahme wird die Funktion des Grabens wieder hergestellt.
- Wo ist die Entwässerung derzeit nicht gewährleistet?
Im mittleren Bereich ist die Entwässerung derzeit gewährleistet. Derzeit besteht kein Quergefälle in der Straße, somit wird das Wasser zum jetzigen Zeitpunkt nicht direkt in die Gräben abgeführt.
- Der Kairem Ingiwai ist durch Baufahrzeuge kaputtgefahren worden und nun werden die Anlieger mit 85% der Baukosten belastet.
Der Kairem Ingiwai ist bisher nicht erstmalig hergestellt. Nach Vorgaben des Bundesrechtes sind die anliegenden Grundstücke derzeit rechtlich nicht erschlossen. Das hat Einfluss auf die Bebaubarkeit und die Werte der anliegenden Grundstücke. Bei der Prüfung von Bauanträgen wäre im ersten Schritt zu prüfen, ob das Grundstück rechtlich erschlossen ist. Gemäß Erschließungsbeitragssatzung sind die Baukosten zu 85% umzulegen.
- Die Anlieger machen deutlich, dass im Bereich Kairem Ingiwai beginnend Am Tipkenhoog bis zur Straße ohne Namen dringend verkehrsberuhigende Elemente eingebaut werden müssen. Dieser Bereich wird immer wieder als Beschleunigungsstrecke genutzt und führt zu einer Gefährdung der dort lebenden Kinder. Zudem wird ausgeführt, dass die Straße durch die Entfernung des vorhandenen Bewuchses bis auf 0,30 m an die Grundstücksgrenzen heranrutscht. Dadurch ist das Gefährdungspotential noch höher.
Die Gemeinde hat Straßen nach einem vorgegebenen technischen Regelwerk auszubauen. Danach muss ein Begegnungsverkehr von mindestens PKW / PKW gewährleistet sein. Dies wird durch die Mindestfahrbahnbreite von 4,00 m plus beidseitiger Rinne von 0,50 m erreicht. Der vorhandene Bewuchs befindet sich auf öffentlichen Flächen und schränkt das Sichtfeld der Verkehrsteilnehmer stark ein. Die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Gemeinde und diese ist derzeit nicht gewährleistet. Der Einbau möglicher verkehrsberuhigender Elemente wird von der Verwaltung geprüft.

Herr Häckel bedankt sich bei den Anliegern für die konstruktive Veranstaltung und beendet die Anliegerinformation um 21.03 Uhr.

Aufgestellt
Sylt, den 19.12.2019
Katri Schweitzer