

Presseanfrage der Meppener Tagespost zum endgültigen Ausbau der Straße „An der Apotheke“

Die Presseanfrage wurde wie folgt beantwortet:

Fragen zum Straßenausbau An der Apotheke bzw. zu den Beitragsbescheiden:

- [Wieso hat es bis jetzt gedauert, bis die Anwohner die Bescheide über die Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge erhalten haben?](#)

Die Beitragspflicht entsteht gem. §133 Baugesetzbuch (BauGB) erst dann, wenn alle Voraussetzungen für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage erfüllt sind. Zu den Voraussetzungen zählen selbstverständlich die erkennbare Fertigstellung der Baumaßnahme (Juni 2022, nach 8 Monaten Bauzeit), aber auch zahlreiche Formalitäten. Bei Vermessungsarbeiten der fertigen Straße ist man leider zu dem Ergebnis gekommen, dass die für den Bau angenommenen Katasterdaten vom mittlerweile digitalisierten Kataster abweichen. Im Ergebnis war ein weiterer unvorhersehbarer Grunderwerb von 3 m² notwendig. In der Folge haben Formalitäten (u. a. Eintrag ins Grundbuch) dazu geführt, dass die für eine Abrechnung erforderliche Straßenwidmung erst im Oktober 2024 erfolgen konnte. Die Beitragsbescheide wurden mit Datum vom 07.11.2024 versandt. Diese Verzögerung ist auch für die Gemeinde alles andere als optimal, da über den Zeitraum für zusätzliche Formalitäten die Anliegerbeiträge vorfinanziert werden mussten.

- [Die Erschließungsbeiträge liegen bei diesem Bauprojekt deutlich höher als die Straßenausbaukosten. Welche Erschließungsmaßnahmen wurden beim Ausbau der Straße genau durchgeführt?](#)

Die Historie der Straße „An der Apotheke“ geht bis in die 1930er-Jahre zurück, damals noch als „Heideweg“ bezeichnet. Historische Aufnahmen zeigen eine unbefestigte Schotterstraße, die in den 1960er-Jahren befestigt und in den Jahrzehnten danach immer wieder repariert und geflickt wurde. Ein Wendehammer war nie vorhanden, eine Oberflächenentwässerung fehlte ebenso. Aufgrund der nichttragfähigen Moor- und Torfschichten unter der Straße, war die Fahrbahn entsprechend wellig und ein komfortables Befahren unmöglich. Bereits im Jahr 2004 hat der damalige Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung die Straße An der Apotheke mit hoher Priorität als dringend sanierungsbedürftig eingestuft.

Nach rd. 17 Jahren wurde der endgültige Ausbau in 2021 beschlossen und im Jahr darauf ausgeführt. Die nun erteilten Bescheide berücksichtigen für den Erschließungsbeitrag die erstmalige endgültige Herstellung von Fahrbahn, Straßenbegleitgrün, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung. Für den Straßenausbaubeitrag werden die Herstellung und Neugestaltung öffentlicher Parkplätze einschließlich eines Gehwegs herangezogen, dessen Ausbau eine Erneuerung und eine Verbesserung der Nebenanlage zur Straße darstellt.

Eine Kostenbeteiligung der Anlieger steht seit nunmehr rd. 100 Jahren Straßengeschichte erstmalig an. Einige Anlieger haben übrigens im Rahmen der Anliegengespräche vor dem Ausbau ihr Verständnis gezeigt und es so zusammengefasst: Der Ausbau der Straße ist schon lange fällig und im Hinblick auf die Kosten hätte der Ausbau längst erfolgen sollen, doch die Anläufe in 2004, 2008, 2015 und 2016 sind leider immer im Sand verlaufen. Es ist uns auch bewusst, dass wir nach rd. 100 Jahren die erste Generation sind, die Anliegerbeiträge zahlen müssen und damit gegenüber vielen anderen Straßen in der Gemeinde einen gewissen Vorteil hatten.

- Wie viel hat der Ausbau der Straße An der Apotheke letztendlich insgesamt gekostet?

Die festgestellten Gesamtkosten betragen 512.712,75 € und liegen damit unter dem in 2021 kalkulierten Kostenrahmen von 526.600, - €.

- Sind die Kosten im Verlauf der Durchführung gestiegen, und wenn ja, was war die Ursache dafür?

Nein

- Wie hoch liegen dabei die beitragsfähigen Kosten?

Die festgestellten Gesamtkosten liegen im kalkulierten Kostenrahmen und teilen sich auf in 415.099,94 € für die erstmalige endgültige Herstellung von Fahrbahn, Straßenbegleitgrün, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie 97.612,81 € für die Herstellung und Neugestaltung öffentlicher Parkplätze einschließlich eines Gehwegs.

Von den o. a. festgestellten Gesamtkosten i. H. v. 512.712,75 € sind zunächst die Gemeindeanteile in Abzug zu bringen. Diese Anteile werden von der Allgemeinheit getragen. Für den Erschließungsbeitrag sind 41.509,99 € (10 %) und für den Straßenausbaubeitrag 24.403,20 € (25 %) abzuziehen, der Gemeindeanteil beträgt insgesamt 65.913,19 €.

Die beitragspflichtigen Kosten betragen somit 446.799,56 € (373.589,95 € Erschließung und 73.209,61 € Straßenausbau).

Welche Kosten bei dieser Baumaßnahme sind nicht beitragsfähig?

Die entstandenen Kosten für Beweissicherungsmaßnahmen, provisorische Zugänge zu Anliegergrundstücken und die Herstellung eines Ausweichparkplatzes an der Straße Am Kanal sind nicht umlagefähig und somit auch nicht in die Beitragserhebung eingeflossen.

- Trifft es zu, dass 90 Prozent der beitragsfähigen Kosten der Baumaßnahme auf die Anlieger umgelegt wurden, weil es sich um einen Endausbau handelt, allerdings nur 75 Prozent der Kosten für den Bau der Stellplätze?

Erschließungsbeiträge werden nach Bundesrecht erhoben. In den §§ 123 ff Baugesetzbuch (BauGB) schreibt der Gesetzgeber vor, dass die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße zu 90 % von den Eigentümern der bevorteilten Grundstücke zu tragen sind. Den verbleibenden Anteil von 10 % trägt die Gemeinde, d. h. die Allgemeinheit.

Straßenausbeiträge werden nach Landesrecht erhoben. Auf Grundlage des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) regelt die Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Twist die Beteiligung der Anlieger an Straßenausbaumaßnahmen. Für den Ausbau der Straße „An der Apotheke“ ergibt sich ein Anliegeranteil von 75% für eine Sackgasse, die überwiegend dem Anliegerverkehr dient.

- Welcher Anteil wäre auf die Anlieger zugekommen, wenn es sich bei der Baumaßnahme nicht um einen Endausbau, sondern „nur“ um den Ausbau einer sanierungsbedürftigen Straße gehandelt hätte?

Gemäß Straßenausbaubeitragsatzung der Gemeinde Twist 75 % der umlagefähigen Kosten.

- Ist es den Anwohnern möglich, eine detaillierte Aufschlüsselung der Ausbaurkosten zu erhalten?

Die Beitragsbescheide enthalten für jeden Beitragspflichtigen individuelle und nachvollziehbare Angaben zum Erschließungs- und Ausbauaufwand, zum Gemeindeanteil, zur Nutzfläche aller heranzuziehenden Grundstücke, zur Nutzfläche des konkreten Anliegergrundstücks, zu grundstücksbezogenen Nutzungsfaktoren und zu allen anderen relevanten Abrechnungsdetails. Ein Recht auf Akteneinsicht steht den Verfahrensbeteiligten auf Grundlage des § 29 Verwaltungsverfahrensgesetz zu.

- Bei einer Anwohnerin liegt der gesamte Ausbaubeitrag (Straßenausbau plus Erschließung) nun um mehrere Tausend Euro höher als die Summe, die ihr im Dezember angekündigt wurde, und sogar 15.000 Euro höher als die Summe, die ihr vor dem Start der Baumaßnahme genannt worden war. Wie sind solche Steigerungen zu erklären?

Die Gesamtsumme der beitragsfähigen Kosten wird unter Berücksichtigung der maßgeblichen Nutzungsfaktoren (Wohnen, Gewerbe, Geschossigkeit) auf die heranzuziehenden Grundstücke verteilt. In einer Anliegerversammlung am 01.03.2021 wurde auf Grundlage der Kostenkalkulation ein Anliegerbeitrag von rd. 29,- €/m² Grundstücksfläche für ein Wohngrundstück prognostiziert. Die Auswirkungen der einzelnen Nutzungsfaktoren auf die Beitragshöhe wurden den betroffenen Anliegern vertraulich und individuell umfassend erläutert. Diese Beitragsprognose konnte nun deutlich unterschritten werden, der erhobene Beitrag für Erschließung und Straßenausbau beträgt insgesamt 24,20 €/m².

Die Nutzungsfaktoren (Wohnen, Gewerbe, Geschossigkeit) haben einen erheblichen Einfluss auf die individuelle Beitragsberechnung. Ergeben sich z. B. im Nachgang zur Prognose Änderungen bei den Nutzungsfaktoren einzelner Anlieger, kann dieses unter Umständen eine erhebliche Auswirkung auf die Bemessung aller Beiträge haben, da die Summe der beitragsfähigen Kosten als Verteilmasse auf alle Anlieger umzulegen ist. Einfach erklärt: Der Kuchen fällt immer gleich groß aus, nur die Größe der Stücke verändert sich. Der Beitrag wird nach dem Vorteil bemessen, der dem einzelnen Grundstück durch die Straße zukommt. Dabei gilt der Grundsatz, dass ein großes Grundstück mit intensiver Bebauung und gewerblicher Nutzung einen größeren Vorteil von der Straße hat, als ein kleines, mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Dieser Vorteil führt zu einer höheren Beitragsbelastung.

Der Beitrag für die Erschließung „An der Apotheke“ i. H. v. insgesamt 24,20 € liegt mit Blick auf die ganze Gemeinde Twist deutlich unterhalb der Ablösebeiträge, die Bauwillige in den Neubaugebieten „Neuringe-Ost“ (30,73 €/m²) oder „Zwischen Alter Postweg und Weststraße“ (28,67 €/m²) aufbringen müssen. Dieser Betrag wird übrigens bei Erwerb des Baugrundstücks fällig und muss zusätzlich zum Hausbau aufgebracht und in den meisten Fällen kreditfinanziert werden.

Die Anlieger An der Apotheke haben Ende 2023 eine Beitragsprognose erhalten, um sich auf die in 2024 vorgesehene Beitragserhebung vorbereiten zu können. Die Gemeinde versteht dies als Service für den Bürger, um ausreichend Zeit zu haben, die Finanzierung zu planen. Aufgrund der o. a. Umstände hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke haben sich zur Prognose aus 2023 Veränderungen in der Beitragshöhe ergeben. Für den Fall einer Beitragserhöhung liegt die Steigerung jedoch bei unter 7 %. Fällt also der Beitrag am Ende höher aus, so immer anteilig zum Gesamtbetrag.

- Unter welchen Bedingungen/Voraussetzungen wäre für Anwohner in diesem Fall eine Härtefallregelung möglich?

Für Straßenausbaubeiträge kann auf Grundlage der Straßenausbaubeitragsatzung ein Antrag auf Verrentung der Beiträge gestellt werden – das kommt einer Ratenzahlung gleich. Der Twister Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 07.10.2021 als eine der ersten Kommunen im Emsland durch Satzungsänderung den Weg dafür freigemacht, nachdem das Land Niedersachsen Ende 2019 dafür die gesetzlichen Grundlagen geschaffen hatte.

- Hat die Gemeinde bis jetzt von Anwohnern der Straße An der Apotheke Anträge auf eine Ratenzahlung der Ausbaubeiträge erhalten?

Nein, bisher wurden keine Anträge auf Verrentung gestellt.

- Einige Anlieger fühlen sich durch die Gemeinde über den ganzen Prozess hinweg zu wenig gehört bzw. gesehen. Wie bewertet die Gemeinde Twist im Nachhinein die Planungsphase und die Zusammenarbeit mit den Anliegern?

Rat und Verwaltung der Gemeinde Twist haben seit 2021 in mehreren Anliegerversammlungen mit umfangreichen Informationen zum geplanten Ausbau und den damit verbundenen finanziellen Auswirkungen das Ziel einer transparenten Beteiligung der Anlieger verfolgt. Nachdem Anläufe in den Jahren 2008, 2015 und 2016 gescheitert waren und ein Ausbau immer wieder zurückgestellt wurde, konnte seit 2021 eine kontinuierliche und stringente Abwicklung des Projektes durchgeführt werden. An dieser Stelle wird daran erinnert, dass die ersten Anliegerversammlungen unter Berücksichtigung der seinerzeit aufgrund der Corona-Pandemie einzuhaltenden Kontaktbeschränkungen alle Teilnehmer vor besondere Herausforderungen gestellt haben. Anliegerversammlungen, Informationsschreiben, persönliche Gespräche vor Ort und Beitragsprognosen nach aktuellem Projektstand haben zu einem transparenten Ablauf beigetragen. Der Vorwurf der Anlieger ist daher nicht nachvollziehbar.

- Gibt es Überlegungen in der Verwaltung, die Straßenausbaubeiträge nach dem Vorbild von anderen Kommunen abzuschaffen?

Ein Verzicht auf Straßenausbaubeiträge verlangt von der Gemeinde die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen und würde im Ergebnis bedeuten, diese Kosten vollständig auf die Allgemeinheit zu verlagern. Ohne Gegenfinanzierung durch Anliegerbeiträge wird die Gemeinde Twist den umfangreich festgestellten Sanierungs- und Ausbaubedarf der Straßen und Wege auch mittel- bis langfristig bei der derzeitigen und zu erwartenden Einnahmesituation nicht stemmen können.