

## **Erschließung der Obererbacher Straße in Niedererbach**

---

### **Vorbemerkung**

Seit Ende Oktober 2018 schlägt das Thema „Erschließung der Obererbacher Straße in Niedererbach“ hohe Wellen in den Medien und findet bundesweit Beachtung. Es bewegt die Gemüter im Ort und in der Verbandsgemeinde Montabaur. Im Bemühen um Sachlichkeit haben Ortsbürgermeister Gerhard Theis, Bürgermeister Ulrich Richter-Hopprich von der Verbandsgemeinde Montabaur und Werkleiter Florian Benten die wichtigsten Fragen rund ums Thema gesammelt und beantworten sie im Folgenden.

---

### **Ausgangssituation: Die Obererbacher Straße**

Die Obererbacher Straße ist eine rund 300 Meter lange Sackgasse am Ortsrand von Niedererbach. Sie besteht seit den 60er Jahren, wurde zunächst als Baustraße provisorisch angelegt – und seither nicht mehr wesentlich verändert: Der Straßenunter- und Oberbau entspricht nicht den technischen Standards, es gibt eine rund 3 Meter breite asphaltierte Fahrspur ohne jegliche Randeinfassung, ohne Gehwege und ohne fachgerechte Entwässerung. Auch die Beleuchtung entspricht bei weitem nicht dem Stand der Technik.

Im unteren Teil der Straße stehen einige Wohnhäuser, am oberen Ende befindet sich ein Gewerbebetrieb. Neben diesen Anliegern nutzen Landwirte die Straße als Durchfahrt zum anschließenden Wirtschaftsweg.

Laut Katasterauszug gibt es entlang der Obererbacher Straße 27 Baugrundstücke von unterschiedlicher Größe. Da die Straße bisher nie vollständig erschlossen wurde sondern immer im Stadium einer provisorischen Baustraße blieb, haben die Grundstückseigentümer bis heute keine Erschließungsbeiträge zahlen müssen. Ende Juni 2018 hat der Ortsgemeinderat einstimmig beschlossen, die Erschließung in 2019 durchzuführen.

---

## FRAGEN & ANTWORTEN

---

### ***Was ist eine Erschließung?***

**Unter Erschließung versteht man die erstmalige und vollständige Herstellung einer Straße.**

Dazu gehören mindestens der Kanal, der schichtweise aufgebaute Straßenkörper, die Deckschicht (meist Asphalt oder Pflaster), Randeinfassungen, Gehwege, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung. In der Regel werden Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation in der Straße bzw. dem Gehweg verlegt. Es müssen technische Standards eingehalten und die Verkehrssicherheit beachtet werden.

Erschließungen sind auf Bundesebene im Baugesetzbuch rechtlich geregelt. Es gelten deutschlandweit die gleichen Regeln. Eine davon: Eigentümer müssen sich an den Kosten beteiligen.

---

### ***Abgrenzung: Was ist ein Straßenausbau?***

**Vom Ausbau (im rechtlichen Sinne) spricht man, wenn eine bestehende Straße erneuert wird. Diese muss zuvor vollständig erschlossen worden sein.**

Je nach Umfang der Maßnahme spricht man auch von einer Modernisierung oder Sanierung. Auch beim Ausbau einer Straße müssen sich die Grundstückseigentümer an den Baukosten beteiligen, also einen Ausbaubeitrag leisten. Die Höhe legt der Ortsgemeinderat je nach Straßennutzung fest. Grundlage dafür ist das Kommunalabgabengesetz des jeweiligen Bundeslandes.

Da die Obererbacher Straße aber noch nie vollständig erschlossen wurde, kommt der Sachverhalt Straßenausbau hier nicht in Betracht.

---

### ***Was soll die Erschließung der Straße kosten?***

**640.000 Euro - laut aktueller Kostenschätzung**

Grundlage für die Kostenschätzung ist der Bau einer Straße mit 6 Meter Breite, ohne Wendehammer, mit einfachem Pflaster und Laternen. Die Schätzung basiert auf Marktbeobachtungen und Erfahrungswerten, die die Verbandsgemeindewerke bei vergleichbaren Bauprojekten in den letzten zwei Jahren gesammelt haben.

Die Erschließung der Obererbacher Straße ist eine Gemeinschaftsmaßnahme der Ortsgemeinde (für den Straßenbau) und der Verbandsgemeindewerke (Kanalerneuerung).

**Kanal:** In den 640.000 Euro sind nicht die Kosten für die Kanalerneuerung enthalten. Diese werden komplett von den Verbandsgemeindewerken getragen, denen der Kanal gehört.

---

### ***Warum müssen die Eigentümer die Baukosten tragen?***

**Erschließung bedeutet, dass die Eigentümer durch den Bau der Straße ihr Grundstück überhaupt nutzen können. Deshalb müssen sich die Eigentümer an den Kosten für die Straße beteiligen.**

Die Baukosten werden unter den Eigentümern aufgeteilt, deren Grundstücke an die Straße angrenzen. Gezahlt wird pro Quadratmeter Grundstück. Andere Kriterien zur Aufteilung der Kosten unter den Eigentümern sind nicht zulässig. Grundlage ist das Baugesetzbuch, also Bundesrecht.

---

### ***Welche Erschließungskosten kommen auf die Eigentümer zu?***

**Jeder Eigentümer zahlt rund 30 Euro je Quadratmeter Grundstück.**

Aufgrund einer aktuellen Kostenschätzung der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur (Stand: Juni 2018) ist davon auszugehen, dass die Eigentümer voraussichtlich etwa 28,00 Euro (gerundet ca. 30,00 Euro) je Quadratmeter Grundstücksfläche zahlen müssen. Aufgrund der Erfahrungen mit öffentlichen Vergabeverfahren in den letzten beiden Jahren geht die Verwaltung tendenziell davon aus, dass die Baukosten und die daraus resultierenden Erschließungsbeiträge eher noch steigen könnten. Unerwartet hohe Preissteigerungen beim (Straßen)Bau sind in der Verwaltung derzeit an der Tagesordnung

---

### ***Wie steht der Beitrag von 30,- Euro je Quadratmeter im Vergleich da?***

**Eher günstig: In letzten zwei Jahren wurden in der VG Montabaur schon bis zu 37,00 Euro je Quadratmeter Grundstück erhoben.**

Der geschätzte Erschließungsbeitrag ist – im Vergleich mit einigen in 2017 und 2018 in der VG Montabaur durchgeführten Erschließungen – nicht als außergewöhnlich hoch zu bezeichnen: Es wurden in anderen Ortsgemeinden nachweislich bei bis zu

37,00 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche erhoben. Bei der Gegenüberstellung von Erschließungsbeiträgen in einzelnen Baugebieten muss jedoch berücksichtigt werden, dass man nicht ein Baugebiet mit dem nächsten 1:1 vergleichen kann.

---

### ***Was haben die Eigentümer von der Erschließung?***

#### **Ihre Grundstücke werden aufgewertet**

Bislang gelten die Grundstücke an der Obererbacher Straße als nicht erschlossen. Im Falle eines Weiterverkaufs würde sich diese Tatsache deutlich preismindernd auswirken. Durch die Erschließung werden daraus „richtige“ Baugrundstücke. Der Bodenrichtwert liegt in dieser Lage bei 80,- Euro pro Quadratmeter für erschlossenes Bauland.

Außerdem wird die Straße durch die Erschließung optisch erheblich aufgewertet, was sich positiv auf den möglichen Wiederverkaufswert von Immobilien auswirkt.

---

### ***Kann die Gemeinde einen größeren Anteil der Baukosten übernehmen?***

#### **Nein, die Kostenaufteilung ist gesetzlich festgesetzt.**

Im Baugesetzbuch (Bundesrecht) ist festgelegt, dass bei einer Erschließung die Baukosten zwischen der Gemeinde und den Grundstückeigentümern im Verhältnis 10% zu 90% aufgeteilt werden müssen. Es gibt da keinen Spielraum.

**Kostenaufteilung:** Von den 640.000 Euro muss zunächst der Gemeindeanteil in Höhe von 10 % abgezogen werden. Der verbleibende Betrag von 576.000 Euro (entspricht 90 %) ist anteilig auf die Eigentümer zu verteilen. Jeder zahlt nach Grundstückgröße, also pro Quadratmeter. Laut Katasterauszug gibt es 27 Baugrundstücke unterschiedlicher Größe in der Obererbacher Straße.

---

### ***Ist der Erschließungsbeitrag gerecht?***

#### **Wir meinen: Ja! Jeder, der ein Baugrundstück erwirbt, muss die Erschließungskosten dafür tragen.**

Die Eigentümer der Obererbacher Straße nutzen ihre Grundstücke seit über 50 Jahre so, als wären sie voll erschlossen. Allerdings haben sie noch nie einen Erschließungsbeitrag dafür gezahlt. Sie stehen sich damit seit mehr als 50 Jahren besser als die meisten anderen Eigentümer von Baugrundstücken in der Verbandsgemeinde Montabaur, die nicht nur für die

erstmalige Erschließung ihrer Grundstücke Beiträge gezahlt haben, sondern vielfach auch für eine oder mehrere Ausbaumaßnahmen in ihrer jeweiligen Straße.

---

### ***Warum soll die Straße so breit werden?***

**Die Straße muss so angelegt sein, dass zwei Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können.**

Das ist eine Frage der Verkehrssicherheit. Der so genannte Begegnungsverkehr muss bei jeder Witterung und zu jeder Tageszeit möglich sein. Er muss auch dann funktionieren, wenn sich zwei große Fahrzeuge (z.B. Lkw, Müllauto) begegnen. Dazu braucht man 6 Meter Straßenbreite oder mindestens einige Ausweichstellen mit dieser Gesamtbreite.

---

### ***Welche Einsparmaßnahmen hat die Ortsgemeinde unternommen?***

**Gegenüber der ursprünglichen Planung wird die Straße nur 6 statt 8,5 Meter breit. Der Wendehammer am Ende der Sackgasse wird eingespart. Bei Pflaster und Laternen gibt es einfache Ausstattung.**

Optische Aspekte werden vernachlässigt: Es wird einfaches Beton-Standardpflaster verwendet und keine Einfärbungen oder Muster im Pflaster oder an den Bord- und Rinnsteinen geben. Um der Verkehrssicherheit zu genügen und technische Mindeststandards zu erreichen sind weitere Einsparungen nicht ohne weiteres möglich.

---

### ***Warum muss die Ortsgemeinde die Obererbacher Straße erschließen?***

**Sie ist rechtlich dazu verpflichtet.**

Die Obererbacher Straße gehört zum Bebauungsplan „Beim Sandgraben“ und ist dort als öffentliche Straße ausgewiesen. Deshalb ist nach dem Baugesetzbuch (Bundesrecht) die Ortsgemeinde verpflichtet, die Straße zu erschließen – sie also vollständig nach den technischen Regeln für den Straßenbau zu bauen. Wann und in welchem Rahmen die Ortsgemeinde das tut, bleibt ihr überlassen; es gibt keine Fristen.

---

### ***Warum wurde die Straße nicht schon früher erschlossen?***

**Die dortigen Eigentümer haben seit mehr als 50 Jahren immer wieder um Aufschub gebeten.**

Der Bebauungsplan „Beim Sandgraben“, zu dem die Obererbacher Straße gehört, wurde 1969 aufgestellt. Seither hat sich der Ortsgemeinderat mit zahlreichen Bauvorhaben befasst. Die Erschließung der Obererbacher Straße wurde bis heute immer wieder aufgeschoben, weil man die fortschreitende Bebauung entlang der Straße abwarten und die Interessen der Eigentümer berücksichtigen wollte. Diese hatten über all die Jahre wiederholt und ausdrücklich darum gebeten, die Erschließung und damit die Zahlung der Beiträge doch noch „weiter zu schieben“.

Allein in den letzten zwei Jahren gab es fünf Anliegerversammlungen. Am 22.06.2018 hat der Ortsgemeinderat einstimmig bei einer Enthaltung beschlossen, die Erschließung im Jahr 2019 durchzuführen.

---

### ***Warum kann man die Erschließung nicht noch weiter verschieben?***

**Fahrbahn und Kanal sind in einem schlechten Zustand. Aktuell kann die Erschließung in einem Rutsch mit dem Ausbau der Bergstraße erfolgen. Das spart Aufwand und Kosten.**

Die Obererbacher Straße mündet auf die Bergstraße, eine Kreisstraße. Der Westerwaldkreis lässt die Bergstraße im kommenden Jahr erneuern; die Baumaßnahme wird vom LBM (Landesbetrieb Mobilität) durchgeführt. An diese Maßnahme hängt sich die Ortsgemeinde nun mit dran, d.h. das Startsignal für den Beginn des Projektes wurde letztlich vom LBM gegeben. Diese Kooperation bringt nicht nur eine Kostenersparnis durch Synergieeffekte mit sich; auch werden die Anlieger und sonstige Straßennutzer nur einmal durch die Bauarbeiten belastet.

Unterm Strich bedeutet das für Ortsgemeinde und Eigentümer: So günstig wie gerade jetzt kann die Erschließung auf absehbare Zeit nicht mehr erfolgen. Denn ob, wann und in welchem Maße Baukosten eines Tages mal wieder fallen könnten, kann derzeit niemand vorhersagen.

---

### ***Wie sieht der Zeitplan aus?***

**Die Maßnahme soll im ersten Halbjahr 2019 beginnen. Vorher müssen aber noch offene Fragen geklärt werden.**

Nach den derzeitigen Planungen ist vorgesehen, im Januar 2019 gemeinsam mit dem LBM eine öffentliche Ausschreibung für die Straßen-, Wasserleitungs- und Kanalbaumaßnahmen der Obererbacher Straße und der Bergstraße vorzunehmen. Die Submission der einzelnen Gewerke ist für Februar 2019 und der Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist ab April 2019 vorgesehen. Ob diese Zeitplanung für die Obererbacher Straße wie beabsichtigt eingehalten werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar. Weitere Versorger (Strom, Gas, Telekommunikation) sind an der Maßnahme zu beteiligen.

Derzeit führen Ortsgemeinde und Verwaltung Gespräche über die konkrete Ausgestaltung der Baumaßnahme. Viele Detailfragen müssen geklärt werden. Der Baubeginn hängt auch vom Fortschritt dieser Gespräche ab.

---

### ***Welche Finanzierungshilfen gibt es für Eigentümer?***

**Die örtlichen Banken bieten Lösungen an – auch für Rentner.**

Die Verwaltungsleitung hat sich bei einer Bank in Montabaur erkundigt, ob die Grundstückseigentümer der Obererbacher Straße bei Bedarf einen Finanzierungskredit erhalten könnten. Die Antwort: Ja, es gibt sinnvolle Modelle für solche Fälle – auch für Rentner. Und nicht nur bei dieser Bank, sondern auch bei den anderen örtlichen Anbietern.

---