

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/068/2022	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 29.11.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Baubeschluss für die Erschließung des Baugebiets "Pfeiferfeld" in Steinach sowie einer Erdaufschüttung mit Stützmauer am Gewerbegebiet Erlenhof II

Am 16. November 2021 wurde der Bebauungsplan „Pfeiferfeld“ in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats als Satzung beschlossen, welcher mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Ferner wurde beschlossen, dass das Gremium zu einem späteren Zeitpunkt über den Baubeschluss für die Erschließung des Baugebiets entscheidet.

Das Ingenieurbüro Riker und Rebmann aus Murrhardt wurde aufgrund der Beschlüsse vom 16. November 2021 beauftragt, die Ausschreibungsunterlagen für die Erschließungsarbeiten zu erstellen. Zudem wurde die Verwaltung mit dem Einholen der noch ausstehenden Genehmigungen beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis beauftragt. Herr Rebmann wird in der Sitzung am 29. November 2022 anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Genehmigungen für das Halten und Ableiten von Hangwasser sowie die wasserrechtliche Genehmigung für die Erschließungsplanung sind am 05. August bzw. 15. August 2022 bei der Gemeinde eingegangen. Insbesondere im Falle des Antrags für das Ableiten des Hangwassers musste allerdings über ein Jahr auf einen entsprechenden Bescheid von Seiten des Landratsamtes gewartet werden, weshalb die Verwaltung auch erst jetzt die Beratung über den Baubeschluss auf die Tagesordnung setzen konnte.

Ein Erdmassen-Ausgleichskonzept (EMA) wurde entsprechend der Forderung des Amts für Umweltschutz von der Verwaltung vorgelegt und vom Landratsamt akzeptiert. Das EMA sieht vor, einen Teil des Bodenaushubs der Erschließung des Pfeiferfelds für eine Erdaufschüttung mit Stützmauer am Gewerbegebiet Erlenhof II im Bereich des kürzlich modernisierten RÜB Spechtshof zu verwenden, welche später als Gründung für den Neubau des kommunalen Bauhofs dient. Der dafür benötigte Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ ist durch öffentliche Bekanntmachung am 09. Juni 2022 in Kraft getreten. Ein von Riker und Rebmann erarbeitetes Baugesuch für die Erdaufschüttung mit Stützmauer liegt der Baurechtsbehörde seit Mitte Oktober zur Genehmigung vor. Im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren für den neuen Bauhof wurden bereits Stellungnahmen der Baurechtsbehörde, des Amts für Umweltschutz sowie des Regierungspräsidiums eingeholt. Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums muss aufgrund der Nähe der Stützmauer zur Landesstraße L1140

eine Vereinbarung mit dem Land getroffen werden.

Das neue Bauhofgebäude und dessen Außenanlagen sind nicht Bestandteil der Bauanträge und der Ausschreibung, da über deren Umsetzung separat zu einem späteren Zeitpunkt durch den Gemeinderat zu entscheiden ist.

Die in der Sitzung am 29. November 2022 zum Beschluss vorgeschlagenen Baumaßnahmen umfassen sämtliche zur Erschließung des Baugebiets benötigten öffentlichen Verkehrsflächen, die Anlagen zur Beseitigung von Schmutz-, Misch- und Niederschlagswasser inklusive des neuen Regenrückhaltebeckens an der K 1872, der Trinkwasserversorgung sowie den Anteil der Bauseits zu erbringenden Straßenbeleuchtung. Des Weiteren ist eine neue Wasserversorgungsleitung vom Hochbehälter Buchs, die Anpassung der Abwasserkanalisation entlang der K 1872, eine neue Linksabbiegespur an der Kreisstraße sowie die Stützmauer an der neu herzustellenden Zufahrtsstraße enthalten. Um einen reibungslosen Ablauf im Aus- und Einbau des Bodenaushubs im Pfeiferfeld und am neuen Bauhofgelände durch ein und dieselbe Baufirma zu gewährleisten, sind auch die Erdauffüllung und die Stützmauer am neuen Bauhofgelände in der Ausschreibung enthalten.

Die Erschließung des Baugebiets hinsichtlich der Telekommunikationsanlagen einschließlich des dafür benötigten Leerrohrnetzes erfolgt in Absprache mit der Gemeinde durch die Telekom, es wird daher kein zusätzliches kommunales Leerrohrnetz im Pfeiferfeld hergestellt. Eine neue Stromversorgungstrasse der Syna zwischen den Ortsteilen Hößlinswart und Steinach zur Freimachung des Baufelds von Hochleitungen und zur Versorgung des Neubaugebiets befindet sich aktuell in der Umsetzung.

Die bereits im Gremium vorgestellten, geschätzten Kosten für die Erschließungsmaßnahme sowie die Erdauffüllung mit Stützmauer am Gewerbegebiet Erlenhof II wurden durch eine Detailplanung sowie zusätzliche geologische Untersuchungen bestätigt. Die Verwaltung rechnet daher weiterhin mit den nachfolgend aufgestellten Kosten für die Erschließung:

Erschließungskosten inklusive Honorare	4.950.000,00 €
Straßenbeleuchtung	ca. 50.000,00 €
Gesamtaufwendungen	ca. 5.000.000,00 €

Zusätzlich zu diesen Kosten rechnet die Verwaltung mit Aufwendungen in Höhe von ca.

220.000,00 € für die Herstellung der Erdauffüllung mit Stützmauer am Gewerbegebiet Erlenhof, wovon ca. 20.000,00 € an Planungskosten bereits im Jahr 2022 anfallen. Die Kosten für den Grundstückserwerb sowie ein Großteil der Verfahrenskosten für das Baugebiet „Pfeiferfeld“ wurden bereits in den Jahren 2021 und 2022 von der Gemeinde beglichen. Wie auch bei anderen aktuellen Bauvorhaben der Gemeinde weist die Verwaltung darauf hin, dass die Roh- und Baustoffmärkte aufgrund aktueller Ereignisse Schwankungen unterliegen, die eine exakte Kostenkalkulation erschweren.

Die Haushaltsmittel für die Erschließung sind unter den Produktsachkonten 53300000 – 78720000 / 13 (95.000,00 €), 53800000 – 78720000 / 13 (437.000,00 €), 54100000 – 78720000 / 13 (516.000,00 €) und 54100000 – 78730000 / 200 (6.000,00 €) im Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 enthalten. Da sich die Erschließungsarbeiten voraussichtlich bis Anfang 2025 erstrecken, sind die für die Finanzierung der Maßnahmen notwendigen Haushaltsmittel in den Haushaltsjahren 2023, 2024 und 2025 vorzusehen.

Bei Fassung des Baubeschlusses in der Sitzung des Gemeinderats am 29. November 2022 kann eine Ausschreibung der Baumaßnahmen Ende Dezember 2022 und die Vergabe in der Sitzung des Gemeinderats am 28. Februar 2023 erfolgen. Der Baustart der Erschließung im Pfeiferfeld sowie der zeitgleich herzustellenden Erdaufschüttung mit Stützmauer am Gewerbegebiet Erlenhof II könnte somit ab März 2023 erfolgen. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2025 fertiggestellt.

Bildung einer Abrechnungseinheit nach § 37 Abs. 3 KAG

Die Bauplätze im Baugebiet „Pfeiferfeld“ werden voll erschlossen veräußert, d.h. die anfallenden Erschließungsbeiträge sind im Kaufpreis für die Grundstücke enthaltenen. Für die interne Verrechnung der Beiträge im Haushalt der Gemeinde müssen diese jedoch trotzdem rechnerisch und rechtlich korrekt erhoben werden.

Grundsätzlich ist der Erschließungsbeitrag für jede einzelne Erschließungsanlage (Anbaustraße) gesondert abzurechnen. Gemäß § 37 Abs. 3 KAG besteht aber auch die Möglichkeit, mehrere Anbaustrassen zu einer Abrechnungseinheit zusammen zu fassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die einzelnen, erstmals herzustellenden Anbaustrassen eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung eines Baugebiets ermöglichen und miteinander verbunden sind. Dies gilt insbesondere für eine Anbaustraße oder den Abschnitt einer Anbaustraße und davon abzweigende selbständige Stich- oder Ringstraßen.

Demgemäß können die erstmals herzustellenden Erschließungsanlagen

1. Kastanienstraße (bis zur dunkelgrünen Linie)
2. Robinienstraße (bis zur dunkelgrünen Linie)
3. Eschenweg
4. Douglasienweg (bis zur dunkelgrünen Linie)
5. Zedernweg

im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pfeiferfeld" zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden.

Die einzelnen Erschließungsanlagen sind in beigefügtem Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage Übersichtsplan Abrechnungseinheit „Pfeiferfeld“). Der Übersichtsplan wird bei Zustimmung des Gemeinderats Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung schlägt zur Vereinfachung der Berechnung der Erschließungsbeiträge im Baugebiet „Pfeiferfeld“ vor, eine entsprechende Abrechnungseinheit zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

☐

Einnahmen:

☐
☐

einmalig: €
 laufend: €/jährlich;
 Laufzeit: Jahre

☒

Ausgaben:

☒
☐

einmalig: 5.220.000,00 €
 laufend: €/jährlich;
 Laufzeit: Jahre

- davon Sachkosten: 5.220.000,00 €
- davon Personalkosten: €

☒

ein entsprechender Haushaltsansatz steht zur Verfügung unter Produktsachkonto:

53300000 – 78720000 / 13	95.000,00 €
53800000 – 78720000 / 13	437.000,00 €
54100000 – 78720000 / 13	516.000,00 €
54100000 – 78730000 / 200	6.000,00 €

Die Haushaltsmittel zur Finanzierung der Maßnahmen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 sind in den entsprechenden Haushalten zur Verfügung stellen.

☐

es stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung, die Finanzierung erfolgt über:

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss für die Erschließung des Baugebiets „Pfeiferfeld“ in Steinach sowie für eine Erdauffüllung mit Stützmauer auf dem Gebiet des künftigen Neubaus des kommunalen Bauhofs am Gewerbegebiet Erlenhof II.**
- 2. Der Vorsitzende wird ermächtigt, alle für die Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Fachplanungsleistungen zu beauftragen.**
- 3. Die für die Finanzierung der Baumaßnahmen notwendigen Haushaltsmittel sind in den Haushalten der Jahre 2023, 2024 und 2025 vorzusehen.**
- 4. Die beitragsfähigen Erschließungskosten für die erstmals herzustellenden Erschließungsanlagen**
 - 1. Kastanienstraße (bis zur dunkelgrünen Linie)**
 - 2. Robinienstraße (bis zur dunkelgrünen Linie)**
 - 3. Eschenweg**
 - 4. Douglasienweg (bis zur dunkelgrünen Linie)**
 - 5. Zedernweg****werden gemäß § 37 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz (KAG) zusammengefasst ermittelt. Die einzelnen Erschließungsanlagen sind in beigefügtem Übersichtsplan dargestellt (Übersichtsplan Abrechnungseinheit „Pfeiferfeld“). Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.**

Verteiler:

1x Bauamt