

Sitzungsvorlage Nr.: 067/2026
 Bearbeiter.: Juliane Schempp

Sitzung am 25.09.2026 ☒ Öffentlich
 Aktenzeichen: 880.61:In ☐ Nichtöffentlich
 der Breite Oberdigisheim
 - 2. BA/04 Erschließungs-
 beitrage

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
		J. Schempp	

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.09.2026	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Baugebiet „In der Breite“ in Oberdigisheim
- Abrechnung Erschließungsaufwand
- Widmung der Straßen im Baugebiet

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde legt bei der Erschließungsbeitragerhebung die Kosten zugrunde, die tatsächlich für die Entwässerungseinrichtung entstehen (Entwässerungssystementscheidung).
2. Der Gemeinderat nimmt die Abrechnung des tatsächlich entstandenen Erschließungsaufwands für das Baugebiet „In der Breite“ in Oberdigisheim zur Kenntnis und beschließt den Beitragssatz von 27,7121604225 Euro je m²/Nutzungsfläche.
3. Die Straßen im Baugebiet „In der Breite“ weisen gemäß § 4 der Erschließungs-

beitragssatzung der Stadt Meßstetten die Merkmale der endgültigen Herstellung auf.

- 4. Gemäß § 5 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg gelten die Straßen im Baugebiet „In der Breite“ mit der endgültigen Überlassung für den Verkehr ab 27.07.2026 als gewidmet. Ab diesem Zeitpunkt erhalten diese Straßen gemäß § 3 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg die Verkehrsbedeutung von Gemeindestraßen. Innerhalb dieser Gruppe stellen sie Ortsstraßen im Sinne des § 3 Abs. 2 Ziff. 2 Straßengesetz dar.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

I. Allgemeines

Nach dem inzwischen erfolgten Endausbau des 1. Bauabschnitts sowie der Erschließung des 2. Bauabschnitts im Baugebiet „In der Breite“ in Oberdigisheim ist der insgesamt entstandene Erschließungsaufwand abzurechnen.

Durch die Bildung einer Abrechnungseinheit können die für beide Bauabschnitte angefallenen Erschließungskosten gemeinsam betrachtet und auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Aufwendungen abgerechnet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Kosten entsprechend dem einheitlich ermittelten Erschließungsaufwand verteilt werden.

II. Kalkulation Erschließungsbeitrag

Die Kalkulation des Erschließungsbeitrages ist per Satzung geregelt. Ein Ermessen über den Beitragssatz steht der Gemeinde nicht zu.

1.1 Abgrenzung der Erschließungsanlagen

Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden nach § 6 Abs. 3 Erschließungsbeitragssatzung das Abrechnungsgebiet. Im vorliegenden Bebauungsplan „In der Breite“ sind folgende Erschließungsanlagen vorgesehen:

- | | | |
|--|---|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- Am Wassergräble- Hirtenweg- Michelfelder Straße- Riedwiesen | } | 4.293 m ² |
|--|---|----------------------|

Der Gemeinderat der Stadt Meßstetten hat in seiner Sitzung vom 11.04.2025 eine Abrechnungseinheit für das Gesamtgebiet „In der Breite“ für die vorhandenen Erschließungsanlagen gebildet.

Die Straßenfläche für die vier Erschließungsanlagen erstreckt sich auf insgesamt 4.293 m². Die vorliegende Kalkulation bezieht sich auf den 1. und 2. Bauabschnitt.

Erschlossen werden folgende Bauplatzflächen:

25.583 m² Grundstücksflächen, die jeweils mit 2 Vollgeschossen bebaubar sind und einem eingeschossigen Grundstück für die Versorgungsfläche mit 21 m². Dies ergibt bei einem Nutzungsfaktor von 1,25 eine gesamte Nutzungsfläche von 32.003 m².

1.2 Erschließungsbeitragskalkulation

Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für:

- den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen,
- die Freilegung der Flächen, sowie Vermessungskosten,
- die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere
 - Fahrbahnkörper, Geh- und Radwege, Parkflächen, Grünpflanzungen einschließlich Unterbau, Befestigung der Oberfläche, Herstellung von Randsteinen und Verkehrsschildern, Beleuchtungseinrichtungen und Planungskosten,
 - Entwässerungseinrichtungen,
 - Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden.

Von den beitragsfähigen Erschließungskosten trägt die Gemeinde einen Eigenanteil in Höhe von 5%, so dass umlagefähige Erschließungskosten übrigbleiben.

Folgende Kalkulation ergibt sich für die Erschließungsanlage:

1.3 Erschließungsanlage

1.3.1 Kostenseite:

a) Grunderwerb

Die Grundstücke im Bebauungsplan „In der Breite“ wurden bereits freihändig zu einem Kaufpreis von 8,69 €/m² (17,00 DM/m²) erworben. Hinzu kommen Kosten für die Grunderwerbssteuer und die Notarkosten. Es ergeben sich dabei Kosten für den Straßenanteil von 41.926,37 €.

b) Freilegung von Flächen

Für die Freilegung von Flächen fallen keine Kosten an.

c) Vermessungskosten

Für die Vermessung des Baugebiets wurden das Vermessungsbüro Wesner (1.BA) und das Vermessungsbüro Rottmann/Grießhaber, Zimmern o.R. (1. Und 2. BA) beauftragt (s.o.). Es entfallen auf die Erschließungsanlage bei einer Fläche von 4.293 m² Kosten von 16.007,14 €.

d) Kosten für die Herstellung der Straße (ohne Anteil am Hauptkanal)

Die Erschließungsplanung wurde vom Ingenieurbüro Hermle, Gosheim vorgenommen. Für die Herstellung der Straße und Beleuchtung einschließlich Planungskosten ergeben sich Kosten von 830.735,54 €.

e) Kosten Straßenentwässerung

Die Stadt kann der Erschließungsbeitragserhebung lediglich die Kosten zugrunde legen, die tatsächlich für die Entwässerungseinrichtung in der bestimmten Straße entstanden sind und damit die Kosten unberücksichtigt lassen, die für das weitergehende Entwässerungssystem anfallen. Dies entspricht dem gesetzlich vorgesehenen Regelfall der Kostenermittlung und ist vom Gemeinderat noch per Beschluss zu bestätigen.

Die Straßeneinläufe und die Verbindungsleitungen zum Hauptkanal werden beim Straßenbau berücksichtigt. Das Baugebiet „In der Breite“ wird in einem modifizierten Mischwassersystem erschlossen, d.h. es gibt getrennte Kanäle für Schmutz- und

Regenwasser. Das Oberflächenwasser der Straße wird in den Schmutzwasserkanal geleitet. Aufgrund der Tatsache, dass auch das Niederschlagswasser der zukünftig bebauten Grundstücke in diesen Kanal geleitet wird, können die Kosten für diesen Kanal nur anteilig der Straßenentwässerung zugeordnet werden. Gemäß der Rechtsprechung werden die Kosten des Mischwasserkanals zu 35% der Straßenentwässerung angerechnet. Bei Kosten des Mischwasserkanals von 173.346,32 € entfallen auf die Straße anrechenbare, beitragsfähige Kosten von 44.880,71 €.

f) Naturschutzausgleichsmaßnahmen

Für den Bau der Erschließungsanlage sind keine Naturschutzausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kostenzusammenstellung der beitragsfähigen Erschließungskosten:

a) Grunderwerb	41.926,37 €
b) Freilegung	0,00 €
c) Vermessungskosten	16.007,14 €
d) Straßenbau inkl. Straßenbeleuchtung	830.735,54 €
e) Straßenentwässerung	44.880,71 €
f) <u>Naturschutzausgleichsmaßnahmen</u>	<u>0,00 €</u>
Beitragsfähige Erschließungskosten	933.549,76 €

Es ergeben sich somit für die Erschließungsanlage beitragsfähige Erschließungskosten von 933.549,76 €.

Der Eigenanteil der Stadt in Höhe von 5% beträgt 46.677,49 €.

Somit ergeben sich umlagefähige Erschließungskosten von 886.872,27 €.

1.3.2 Flächenseite

Im Baugebiet werden insgesamt 25.583 m² an Grundstücksflächen erschlossen (siehe beiliegende Skizze). Bei der Berechnung des Erschließungsbeitrages wird die Nutzungsfläche herangezogen. Bei zwei möglichen Vollgeschossen wird die Grundstücksfläche daher mit dem Faktor 1,25 multipliziert. Hinzukommen 21 m² in eingeschossiger Bauweise.

Es ergibt sich insgesamt eine Nutzungsfläche von 32.003 m².

Somit wird die Höchstgrenze des Erschließungsbeitrages für den 1. und 2. Bauabschnitt wie folgt ermittelt:

Erschließungsbeitrag (Höchstgrenze): 27,7121604225 €/m² Nutzungsfläche
bzw. 34,64 € / m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke.

III. Herstellungszeitpunkt und Widmung

Bei den Erschließungsstraßen „Am Wassergräble“, „Hirtenweg“, „Michelfelder Straße“ und „Riedwiesen“ im Baugebiet „In der Breite“ im Stadtteil Oberdigisheim handelt es sich um Anbaustraßen, die der Erschließung von Baugrundstücken dienen. Um die Öffentlichkeit dieser Straßen herzustellen, ist entsprechend § 5 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg eine Widmung erforderlich.

Straßen, die aufgrund eines Bebauungsplanes für den öffentlichen Verkehr angelegt worden sind, gelten mit der endgültigen Überlassung für den Verkehr als gewidmet (sogenannte „Widmungsfiktion“). Der Zeitpunkt der endgültigen Überlassung für den Verkehr ist zusammen mit der Bestimmung, zu welcher Gruppe die Straße eingestuft worden ist, öffentlich bekannt zu machen.

Bei den Erschließungsanlagen im Baugebiet „In der Breite“ gilt damit Folgendes:

Die oben angeführten Erschließungsanlagen gelten ab 27.07.2026 als endgültig hergestellt. Die Verkehrsüberlassung erfolgt ebenfalls zum 27.07.2026.

Anlagen

1 Bebauungsplan „In der Breite, 2. Änderung“

1 Kostenzusammenstellung Erschließungsaufwand „In der Breite“