stadt meßstetten

☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 004/2026
Bearbeiterin: Juliane Schempp

Sitzung am 23.01.2026
Aktenzeichen:
880.61:Baugebiet Loh 1. und 2. BA/03
Bauplatzpreiskalkulation/
Loh 1. BA

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.01.2026	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Baugebiet „Loh, 1. BA“ in Meßstetten
a) Kalkulation Erschließungsbeitrag
b) Kalkulation Bauplatzverkaufspreis

Beschlussvorschlag:

1. **Die Gemeinde legt bei der Erschließungsbeitragserhebung die Kosten zugrunde, die tatsächlich für die Entwässerungseinrichtung entstehen (Entwässerungssystementscheidung).**

2. **Die anfallenden Kosten für die Verwirklichung des Baugebiets „Loh – 1. BA“ inkl. dem Erschließungsbeitrag werden wie in der dargestellten Kalkulation berücksichtigt.**

3. **Als Vorauszahlung auf den Erschließungsbeitrag werden die voraussichtlich jeweils anfallenden Beiträge in Höhe von 35,94 €/m²**

Nutzungsfläche für den 1. Bauabschnitt angefordert.

4. **Die Ablösung für die Erschließungsbeiträge wird auf der Basis von 35,94 Euro/m² Nutzungsfläche für den 1. Bauabschnitt zugelassen.**

5. **Als Kostenbeteiligung für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden keine gesonderten Beträge erhoben. Der geringe Betrag von 0,67 Euro/m² wird in den Kaufpreis einkalkuliert.**

6. **Als Aufwand für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „Loh – 1. BA“ ergibt sich einschließlich Abwasser-, Wasserversorgungs- und Erschließungsbeitrag ein Betrag von 115,02 Euro/m² Grundstücksfläche.**

7. **Der Bauplatzverkaufspreis soll ohne Anschlussleitungen auf 115,00 Euro/m² festgesetzt werden.**

8. **Die Bauplatzerwerber haben auch die Kosten für die in die Grundstücke einzulegenden Anschlussleitungen von der Wasserleitung bzw. zu den Kanälen entsprechend dem entstehenden Aufwand zu tragen.**

9. **In § 4 Abs. 2 der Bauplatzvergabekriterien für das Baugebiet „Loh“ wird der Bewerbungszeitraum von 09.02.2026 bis 09.03.2026 festgelegt.**

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

Der Bebauungsplan „Loh“ ist am 15.02.2019 rechtskräftig geworden. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans hat der Gemeinderat am 23.02.2024 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 01.03.2024 öffentlich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 14.229 m². Diese gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	11.880 m²
Straßenfläche „Auf dem Loh“ (inkl. Weg Nr. 2)	ca.	1.982 m²
Weg Nr. 1	ca.	189 m²
Grünflächen	ca.	100 m²
Fuß- und Radweg	ca.	45 m²
Fläche für Versorgungsanlage	ca.	33 m²
Bebauungsplangebiet Loh I	ca.	14.229 m²

Hinzu kommt zur oben genannten Gesamtfläche des Baugebiets die anteilige Straßenfläche der „Oskar-Wettstein-Straße“ mit rund 566 m², da im Zuge des Baugebiets „Loh II“ eine beidseitige Bebauung vorgesehen ist und die Straße somit der Erschließung beider Baugebiete dient.

II. Kalkulation Grundstückspreis

1. Planungskosten

Die Kosten des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurden vom Stadtbauamt mit 91.948,81 Euro beziffert. Werden diese Kosten auf die neuen Baugrundstücke von 11.880 m² verteilt, ergibt dies einen Aufwand von 7,74 €/m².

2. Grundstücksgestehungskosten

Die Grundstücke im Bebauungsplan Loh I wurden, soweit diese nicht bereits im Eigentum der Stadt waren, zum Kaufpreis von 21,00 €/m² und damit zu einem Gesamtpreis in Höhe von 273.903,00 Euro erworben. Hinzu kommen noch die Kosten für die Grunderwerbsteuer (5%) in Höhe von insgesamt 13.693,00 Euro sowie die Notarkosten in Höhe von insgesamt 4.115,19 Euro.

Für die Grundstücke, die die Stadt aus ihrem Fiskalvermögen in das Baugebiet

eingebracht hat, wird ebenfalls ein Wert von 21,00 €/m² angesetzt.
Die aus dem Fiskalvermögen der Stadt in das Baugebiet eingebrachten Flächen umfassen 1.163 m² für eine landwirtschaftliche Fläche sowie rund 566 m² für die anteilige Straßenfläche der „Oskar-Wettstein-Straße“ und ergeben damit eine Gesamtfläche von 1.729 m² (somit ein anzusetzender Gesamtwert in Höhe von 36.309,00 Euro).

Der Aufwand für den Erwerb bzw. der Wert der gesamten Flächen im Baugebiet Loh I beläuft sich auf 328.020,19 Euro. Hiervon werden auf die Grundstücksflächen mit 11.880 m² 269.475,13 Euro, auf die Straßenfläche „Auf dem Loh“ mit 1.982 m² ein Betrag von 44.957,89 Euro, auf die Straßenfläche „Oskar-Wettstein-Straße“ mit 566 m² ein Betrag von 12.838,63 Euro sowie auf die Fläche für Versorgungsanlage mit 33 m² ein Betrag in Höhe von 748,54 Euro verteilt.

Für die Bauplatzflächen beläuft sich der Aufwand auf 22,68 €/m².

3. Freilegung Bauland / Straße / Parkfläche
Für das Baugebiet Loh I mussten die bisherigen Wasserleitungen des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenberggruppe verlegt werden. Die Kosten trägt je zur Hälfte die Stadt Meßstetten und der Zweckverband. Gesamtkosten sind in Höhe von 56.406,50 Euro angefallen.

Der hälftige Anteil der Stadt Meßstetten beträgt 28.203,25 Euro. Die Kosten werden auf die Grundstückflächen verteilt, der Aufwand beträgt 2,37 €/m².

Hinzukommt die Zuwegung für den Hochbehälter Lauen mit Gesamtkosten von 49.190,80 Euro. Auch diese werden auf die Bauplätze umgelegt. Für die Grundstücksflächen beträgt der Aufwand 4,14 €/m².

Insgesamt fallen in diesen Bereich 6,51 €/m² auf die Grundstücksflächen.

4. Vermessungskosten
Das Vermessungsbüro Rottmann, Zimmern o.R., hat mit Schreiben vom 01.04.2025 den Aufwand für die notwendigen Vermessungsarbeiten des Baugebiets Loh I kalkuliert. Die Kosten für die Vermessung und Fortführung des Liegenschaftskatasters ohne Abmarkung belaufen sich auf 44.863,00 Euro.

Hinzu kommen noch die Kosten für die nachträgliche Grenzfeststellung in Höhe von 5.533,50 Euro. Damit ergeben sich Gesamtkosten für die Vermessung in Höhe von 50.396,50 Euro. Verteilt man die Kosten auf die neu entstehenden Baugrundstücke, die neue Straße und Wege, ergibt sich ein Aufwand von 41.271,73 Euro – somit 3,47 €/m² für die Baugrundstücke, 9.124,77 Euro für die Straßenflächen.

Die Oskar-Wettstein-Straße ist bereits vermessen. Der Straßenflächenanteil wird somit bei der Kostenverteilung nicht berücksichtigt.

5. Kalkulation Erschließungsbeitrag

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

5.1 Abgrenzung der Erschließungsanlagen

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

- Anbaustraße A und B („Auf dem Loh“)
- Weg 2
- Teilstück Oskar-Wettstein-Straße

} ca. 3.213 m²

Der Gemeinderat der Stadt Meßstetten hat in seiner Sitzung vom 04.07.2025 sowohl eine Abrechnungseinheit für das Gesamtgebiet Loh I und Loh II für die vorhandenen Erschließungsanlagen gebildet, als auch die Bebauung in zwei Abschnitten beschlossen.

Die Anbaustraßen A und B sowie der Weg 2 und ein Teilstück der Oskar-Wettstein-Straße bilden einen 1. Bauabschnitt. Die Straßenfläche beträgt 3.213 m²; berücksichtigt werden bei der Kalkulation jedoch nur 1.982 m², da die Oskar-Wettstein-Straße zum Zeitpunkt der Widmung (Bebauungsplan „Loh I“) bereits als Verkehrsfläche diente. Die vorliegende Kalkulation bezieht sich auf den 1. Bauabschnitt, welcher auch die südlichen Bauplätze an der Oskar-Wettstein-Straße beinhaltet.

Erschlossen werden folgende Bauplatzflächen:

17.085 m² Grundstücksflächen, die jeweils mit 2 Vollgeschossen bebaubar sind und einem eingeschossigen Grundstück für die Versorgungsfläche mit 33 m². Dies ergibt bei einem Nutzungsfaktor von 1,25 eine gesamte Nutzungsfläche von 20.963 m².

5.2 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%, sodass umlagefähige Erschließungskosten übrigbleiben.

Folgende Kalkulation ergibt sich für die Erschließungsanlage:

5.3 Erschließungsanlage 1. Bauabschnitt

5.3.1 Kostenseite:

a) Grunderwerb
Die Grundstücke im Bebauungsplan „Loh – 1. Bauabschnitt“ wurden bereits freihändig zu einem Kaufpreis von 21,00 €/m² erworben. Hinzu kommen Kosten für die Grunderwerbssteuer und die Notarkosten. Es ergeben sich dabei Kosten für den Straßenanteil von 44.659,80 Euro.

b) Freilegung von Flächen
Für die Freilegung von Flächen fallen keine Kosten an.

c) Vermessungskosten
Für die Vermessung des 1. Bauabschnitts wurde ein Angebot vom Vermessungsbüro Rottmann, Zimmern o.R. eingeholt (s.o.). Es entfallen auf die Erschließungsanlage bei einer Fläche von 1.982 m² Kosten von 9.124,77 Euro.

d) Kosten für die Herstellung der Straße (ohne Anteil am Hauptkanal)
Die Erschließungsplanung wurde vom Ingenieurbüro Czerwenka, Albstadt vorgenommen. Für die Herstellung der Straße und Beleuchtung einschließlich Planungskosten ergeben sich lt. der Auftragssumme Kosten von 647.248,52 Euro.

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 „Loh – 1. Bauabschnitt“ wird in einem Mischwassersystem erschlossen, d.h. es gibt einen gemeinsamen Kanal sowohl für Schmutz- als auch für Regenwasser. Das Oberflächenwasser der Straße wird in den Mischwasserkanal 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 371.121,30 Euro entfallen auf die Straße Kosten von 92.111,24 Euro.

f) Naturschutzausgleichsmaßnahmen

Für den Bau der Erschließungsanlage sind keine Naturschutzausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kostenzusammenstellung der beitragsfähigen Erschließungskosten:

a)	Grunderwerb	44.659,80 €
b)	Freilegung	0,00 €
c)	Vermessungskosten	9.124,77 €
d)	Straßenbau inkl. Straßenbeleuchtung	647.248,52 €
e)	Straßenentwässerung	92.111,24 €
f)	Naturschutzausgleichsmaßnahmen	0,00 €
	Beitragsfähige Erschließungskosten	793.144,33 €

Es ergeben sich somit für die Erschließungsanlage beitragsfähige Erschließungskosten von 793.144,33 Euro.

Der Eigenanteil der Stadt in Höhe von 5% beträgt 39.657,22 Euro. Somit ergeben sich umlagefähige Erschließungskosten von 753.487,11 Euro.

5.3.2 Flächenseite

Durch den 1. Bauabschnitt werden insgesamt 17.085 m² 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 33 m² in eingeschossiger Bauweise für die Trafostation im östlichen Teil des Baugebiets.

Der Bauplatz 36 im süd-östlichen Teil des Baugebiets kann nur hälftig angerechnet werden, da es bereits am alten Teil der Oskar-Wettstein-Straße liegt.

Es ergibt sich insgesamt eine Nutzungsfläche von 20.963 m². Somit ist die Höchstgrenze des Erschließungsbeitrages für den 1. Bauabschnitt wie folgt ermittelt:

Erschließungsbeitrag (Höchstgrenze): 35,94 €/m² Nutzungsfläche bzw. 44,93 € / m² Grundstücksfläche der Baugrundstücke.

5.3.3 Ablösung der Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge können erst nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und dem Eingang der letzten Unternehmerrechnung nach den tatsächlich angefallenen Kosten festgestellt werden. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden jedoch die Möglichkeit, mit dem Beitragsschuldner die Ablösung des

Erschließungsbeitrages zu vereinbaren. Dadurch vermeiden sowohl die Gemeinde als auch der Grundstückseigentümer das Risiko, dass später Nachzahlungsforderungen entstehen. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld gemäß oben dargestellter Kalkulation. Das Risiko von Preiserhöhungen liegt bei der Gemeinde, allerdings auch die Chance von günstigeren Preisen zu profitieren.

Durch die Ablösung entfällt die sachliche Beitragsschuld des Grundstückseigentümers. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht jedoch nicht.

5.4 Aufwand Gemeindeanteil für Herstellung der Straße

Der Anteil der Stadt beträgt 39.657,22 Euro. Verteilt man diesen Betrag auf die Baugrundstücksflächen der Gemeinde mit ca. 17.118 m² ergibt sich ein Betrag von 2,32 €/m² Grundstücksfläche.

6. Fuß- und Radweg

Der Fuß- und Radweg im westlichen Bereich sowie der Wirtschaftsweg im nordöstlichen Bereich dienen zur Anbindung des Baugebietes an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur. Die Kosten für die Herstellung belaufen sich auf voraussichtlich 30.989,80 Euro. Aufgeteilt auf die Wohnbauflächen ergibt dies 2,61 €/m² Grundstücksfläche.

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh 1. Änderung“ müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen werden um den zu erwartenden Eingriff in die Natur- und Landschaft durch die Planung auszugleichen.

Betroffen sind geschützte Bereiche mit einer Gesamtfläche von 10.265 m², was einem Verlust von 406.256 Ökopunkten entspricht.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht mit Grünordnungsplan des Umweltbüros Menz ersichtlich. Tatsächlich entstehen Kosten lediglich für die Umsetzung des Waldweidekonzepts in Höhe von 6.000,00 Euro sowie für die Anlage des Steinriegels in Höhe von 2.000,00 Euro.

Der Gesamtaufwand für diese Maßnahmen beträgt somit 8.000,00 Euro. Verteilt man diese Kosten auf die Wohnbauflächen, ergibt dies 0,67 €/m² Grundstücksfläche.

Aufgrund der geringen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, wird auf die Erhebung eines Kostenerstattungsbetrags für die Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet.

8. Abmangel für Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Die Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung betragen lt. Berechnungen des Ingenieurbüros ca. 668.109,69 Euro.

An Anliegerbeiträgen können lediglich ca. 62.389,00 Euro Abwasserbeiträge und ca. 56.400,00 Euro Wasserversorgungsbeiträge erhoben werden. Nach Ansicht der Unterzeichneten können die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung nicht neben den satzungsgemäßen Anliegerbeiträgen kalkuliert werden, da hierfür die Erhebung von KAG-Beiträgen und Benutzungsgebühren vorgesehen sind und ansonsten eine doppelte Einnahme erfolgen würde. Die Hausanschlusskosten bleiben hiervon unberührt.

9. Kostenbeteiligung an Verkabelungsarbeiten

Für das Einlegen von Multipipe-Leerrohren sowie für die Planungsleistungen wird ein Aufwand von 47.682,33 Euro für das spätere Glasfasernetz geschätzt. Aufgeteilt auf die Wohnbauflächen ergibt dies ein Baukostenzuschuss für Verkabelungsarbeiten in Höhe von 4,01 €/m² Grundstücksfläche.

10. Verzinsung Vorfinanzierung

Die Stadt hat bis zur Refinanzierung der Kosten über die Beitragszahlungen und über die Bauplatzerlöse für die Grunderwerbs- und Baukosten mit insgesamt 1.989.432,11 Euro in Vorleistung zu gehen. Davon sind anteilig 1.508.967,57 Euro auf die Bauplätze Loh 1 zuzuordnen. Der in diesem Zeitraum entgangene Anlagezins kann in der Bauplatzpreiskalkulation berücksichtigt werden. Der Rückfluss erfolgt im Durchschnitt geschätzt nach ca. vier Jahren. Bei einer Verzinsung von 2,0% ergäbe sich ein Aufwand von 120.717,41 Euro bzw. von 10,16 €/m².

11. Weitere Folgelasten

In Anlehnung an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 14. August 1992 (Az. 8 C 32.90) können Folgekosten (wie Kindergärten, Schulen, Sportanlagen) nur dann auf den Bauplatzpreis umgelegt werden, wenn eine strikte Kausalität vorliegt.

Es darf daher keine "Infrastruktur-Pauschale" für Einrichtungen verlangt werden, die geografisch oder bedarfstechnisch nicht exklusiv diesem Wohngebiet zuzuordnen sind.

Weitere durch das Baugebiet verursachte Kosten (Folgelasten) bleiben daher in dieser Darstellung unberücksichtigt (z.B. Kindergartenbau, Schulerweiterung, weitere Kapazitäten Kläranlage, Hochbehälter, Sportanlagen, Friedhof, Bauhoftätigkeiten usw.).

12. Zusammenstellung der Kostenfaktoren

1. Planungskosten	7,74 €/m²
2. Grundstücksgestehungskosten	22,68 €/m²
3. Freilegung Bauland	6,51 €/m²
4. Vermessungskosten	3,47 €/m²
5. Aufwand Gemeindeanteil für Herstellung Straßen	2,32 €/m²
6. Fuß- und Radweg	2,61 €/m²
7. Naturschutzmaßnahmen der Gemeinde	0,67 €/m²
8. Abwasser-/Wasserversorgung (Abmangel der Gde.)	0,00 €/m²
9. Kostenbeteiligung an Verkabelungsarbeiten	4,01 €/m²

10. Verzinsung Vorfinanzierung	10,16 €/m²
11. Weitere Folgelasten	0,00 €/m²
Summe	**60,17 €/m²**
Hinzu kommen noch	
Erschließungsbeitrag für Abrechnungseinheit/m² Grdst.fl.	44,93 €/m²
Abwasserbeitrag	5,19 €/m²
Wasserversorgungsbeitrag (einschl. 7 % MwSt.)	4,73 €/m²
Summe	**115,02 €/m²**

Zu tragen haben die Bauplatzerwerber daneben die Kosten für die in die Grundstücke einzulegenden Anschlussleitungen von der Wasserleitung bzw. zu den Kanälen mit jeweils einem Aufwand von ca. 7.000 €/Grundstück.

III. Stellungnahme der Verwaltung

Bei den erschlossenen Grundstücken handelt es sich um neu geschaffene Bauplätze im Allgemeinden Wohngebiet.

Der zuletzt fortgeschriebene angesetzte Kaufpreis beträgt für das Wohngebiet „Wasserfuhr“ in Unterdigisheim 85,00 €/m², für das Wohngebiet „Pfarrwiesen“ in Heinstetten 110,00 €/m² sowie für das Wohngebiet „Am Berg/Lautlinger Weg/Hinter dem Berg, 9. Änderung“ 108,90 €/m², jeweils zzgl. den Kosten der Anschlussleitungen.

Bauplätze sollten grundsätzlich mindestens kostendeckend veräußert werden und der Verkaufspreis gegenüber dem Bürger vertretbar sein.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb einen kostendeckenden Bauplatzverkaufspreis von 115,00 €/m².