Sitzungsvorlage zur Sitzung des **Gemeinderats**	Nr. **70 / 2022** am **26.07.2022**

STARZACH

Hauptamt

TOP 11	**öffentlich**

BETREFF:

„Abrundungssatzung Oberer Mühleweg“, Ortsteil Wachendorf

Hier: - Sachstandsbericht Erschließung,
- **Beratung und Beschlussfassung weiteres Vorgehen**

ANLAGEN:

Anlage 1:	Variante 1, Minimallösung (Plan und Kostenschätzung)
Anlage 2:	Variante 2, kurze Erschließung mit Leitungen (Skizze und Kostenschätzung)
Anlage 3:	Variante 3, lange Erschließung (Skizze und Kostenschätzung)

Starzach, 15.07.2022	Thomas Noé Bürgermeister	Christiane Krieger Amtsleiterin

SACHDARSTELLUNG:

Der Gemeinderat hat am 21.12.2020 unter TOP 10, DRS 129 / 2020, den Bebauungsplan „Abrundungssatzung Oberer Mühleweg“ als Satzung beschlossen.

Im Anschluss daran hat die Bauherrschaft sich zuerst mit Unterstützung der Gemeindeverwaltung um eine Ausnahmegenehmigung zur Umnutzung der bisherigen Streuobstwiese auf den betroffenen Grundstücken bemüht. Im Zuge dieser Zusammenarbeit wurden auch einige Vorgespräche wegen der Erschließung der neu entstandenen Bauplätze geführt. Um die Straße schnellstmöglich herzustellen, hatte die Bauherrschaft zunächst geplant, die Straße eigenwirtschaftlich herstellen zu lassen und sie im Anschluss der Gemeinde zu übereignen.

Dann bekundeten andere, an die herzustellende Straße anliegende Grundstückseigentümer*innen grundsätzliches Interesse, über die bauliche Erschließung mit Wasser und Abwasserhausanschlüssen versorgt zu werden. Durch die daraus resultierenden erweiterten Planungen des Ingenieurbüros hat sich der Ausbau der Straße weiter verzögert.

Inzwischen steht fest, dass die Bauherrschaft im Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Oberer Mühleweg“ keine vollständige privatwirtschaftliche Erschließung herstellen will und weitere Grundstückseigentümer*innen nicht mit Hausanschlüssen versorgt werden möchten.

Die Erschließung der durch die „Abrundungssatzung Oberer Mühleweg“ entstandenen Bauplätze mit Wasser und Abwasser erfolgt unabhängig von der zu erstellenden Straße, da die Leitungen ohnehin am westlichen Rand der Grundstücke verlaufen. Als Minimallösung könnte die bauliche Erschließung deswegen mit einer Straße, die Leitungen für Straßenbeleuchtung und Leerrohre für Internet sowie einen Abwasserkanal nur für die Straßenentwässerung (Oberflächenwasser) enthält, hergestellt werden (vgl. Anlage 1).

Da das Gebiet südlich der „Abrundungssatzung Oberer Mühleweg“ im Flächennutzungsplan als Potentialfläche für Wohnbebauung enthalten ist, könnte auch eine größere Erschließungslösung ins Auge gefasst werden. Hier ist ein kleinerer Ausbau der Straße mit Wasser- und Abwasserleitungen nur im Bereich der Abrundungssatzung (vgl. Anlage 2) genauso möglich wie eine Verlegung der Leitungen über die gesamte Länge des südlich mittelfristig zu erschließenden Baugebiets (vgl. Anlage 3).

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Es wäre aus Sicht der Gemeindeverwaltung grundsätzlich sinnvoll, bei der anstehenden Baumaßnahme auch an die mittel- bis langfristige Entwicklung des angrenzenden Gebiets zu denken und deswegen bereits Vorbereitungen für eine spätere Wohnentwicklung zu treffen. Dies wäre jedoch mit Kosten verbunden, die in der aktuellen Finanzsituation der Gemeinde nicht darzustellen sind.

Deswegen schlägt die Gemeindeverwaltung vor, zum jetzigen Zeitpunkt nur die Minimallösung umzusetzen, damit die neuen Bauplätze eine Zufahrtstraße erhalten. Die Fortführung von Wasser- und Abwasserleitungen muss dann zu dem Zeitpunkt erfolgen, in dem die bauliche Entwicklung der südlich angrenzenden Potentialfläche erfolgt.

Da die Gemeindeverwaltung von einer privatwirtschaftlichen Erschließung durch die Bauherrschaften ausgegangen war, sind für die Herstellung der Straße keine Mittel im Haushalt 2022 vorgesehen.

Die Wohnhäuser können nach Genehmigung durch die Baurechtsbehörde trotzdem hergestellt werden. Hierfür müsste lediglich ein Schotterbelag auf den bestehenden Grasweg aufgebracht werden. Dieser Schotterbelag könnte dann auch im kommenden Jahr für die Herstellung der Straße weiterverwendet werden. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Lösung zu unterstützen. Der Gemeinderat sollte die Zustimmung hierfür erteilen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Für die Herstellung der Minimallösung ist mit Kosten in Höhe von ca. 76.000 € zu rechnen.
Die kurze Ausführung mit Wasser- und Abwasserleitungen wird zum jetzigen Zeitpunkt mit ca. 192.000 € veranschlagt.

Sollten Wasser- und Abwasserleitungen als Vorbereitung für das mittel- bis langfristig zu erstellende Baugebiet bereits jetzt hergestellt werden, wäre für diese Baumaßnahme mit Kosten in Höhe von ca. 976.000 € zu rechnen.

Für keine der Maßnahmen sind die notwendigen Mittel im Haushalt 2022 veranschlagt. Sie müssten im Haushalt 2023 bereitgestellt werden.

Die Bauherrschaft hat signalisiert, den Schotter-Ausbau des Graswegs auf eigene Kosten durchführen zu wollen. Hierfür entstehen der Gemeinde dann keine Kosten.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat beschließt, den Ausbau der Erschließungsstraße für die „Abrundungssatzung Oberer Mühleweg“, Ortsteil Wachendorf, in der Minimallösung ohne Wasser- und Abwasserleitungen vorzunehmen.

2. Die dafür notwendigen Mittel sollen im Haushalt 2023 eingeplant werden.

3. Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, die Ausschreibung der Baumaßnahme so vorzunehmen, dass dem Gemeinderat der Vergabebeschluss nach Rechtskraft des Haushalts 2023 vorgelegt werden kann (Vorratsbeschluss).

4. Der Gemeinderat stimmt zu, dass die Bauherrschaft im Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Oberer Mühleweg“, die Erschließung auf dem öffentlichen Grasweg mittels Schotter bis zur Herstellung der Straße durch die Gemeinde umsetzt.