**Aus der Sitzung des Gemeinderates am 14.10.2020**

**Information zum Sachstand und zur Priorisierung von Baugebieten**

Der Gemeinderat hat sich in der nichtöffentlichen Sitzung am 30.09.2020, unter Berücksichtigung der Verhandlungen und Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, mit der Priorisierung und Umsetzung der geplanten Baugebiete „Schafäcker“, Großengstingen, „Winteräcker“, Kleinengstingen und „Hinter Berg“, Kleinengstingen, befasst und eine solche Priorisierung auch beschlossen.

Nach der Beschlussfassung zur Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne in der Sitzung am 27.11.2019 haben dann am 29.01.2020 und 05.02.2020 zwei Informationsabende mit den Grundstückseigentümern in den Plangebieten „Schafäcker“, Großengstingen und „Hinter Berg“, Kleinengstingen, stattgefunden.

An diesen Informationsabenden wurden jeweils die entsprechenden städtebaulichen Entwürfe zur Entwicklung des jeweiligen Baugebiets sowie die Rahmenbedingungen zum Grunderwerb und den weiteren Fortgang des Verfahrens vorgestellt.

Seitens der Verwaltung und des Gemeinderates wurde bei diesen Infoveranstaltungen auch deutlich gemacht, dass die Gemeinde Engstingen in jenem Bereich ein weiteres, dringend benötigtes Baugebiet entwickeln wird, wo zuerst alle notwendigen Zustimmungserklärungen der Grundstückseigentümer vorliegen.

Im Anschluss an die Informationsabende wurden sodann alle Grundstückseigentümer der geplanten Gebiete „Schafäcker“, Großengstingen und „Hinter Berg“, Kleinengstingen, gebeten, die für die weitere Planung notwendigen Zustimmungserklärungen abzugeben.

In den vergangenen Wochen und Monaten haben zudem noch mehrere Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern in den beiden Plangebieten mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Im Plangebiet „Schafäcker“, Großengstingen, liegen nun alle für eine weitere Planung notwendigen Zustimmungserklärungen vor, im Plangebiet „Hinter Berg“, Kleinengstingen, ist dies nicht der Fall.

Zudem befinden sich auch die Gespräche für das Plangebiet „Winteräcker“, Kleinengstingen (Fortsetzung hinter EDEKA bis zum Fasanenweg / Bussardstraße) inzwischen auf einem guten Weg, sind jedoch noch nicht final abgeschlossen.

Im Rahmen einer notwendigen Priorisierung hat der Gemeinderat daher am 30.09.2020 folgende Reihenfolge zur Umsetzung der einzelnen Baugebiete beschlossen:

1. Baugebiet Schafäcker, Großengstingen: Vorbereitung Grunderwerb und Fortführung der Planung ab sofort

2. Baugebiet Winteräcker, Kleinengstingen: Abschluss der Gespräche zum Grunderwerb und, sofern erfolgreich, dann Vorbereitung Grunderwerb und Fortführung der Planung

3. Baugebiet Hinter Berg, Kleinengstingen: Umsetzung im Anschluss an die Realisierung der Gebiete „Schafäcker“ und „Winteräcker“, sofern dann der notwendige Grunderwerb durch die Gemeinde erfolgreich getätigt werden kann.

Im Zuge der Grunderwerbsverhandlungen wurde vom Gemeinderat zudem ein Beschluss zur Schaffung einer Möglichkeit zur Ablösung des den Grundstückseigentümern zustehenden Vorkaufsrechts gefasst und die bisherigen Rahmenbedingungen zum Grunderwerb (25,- € pro Quadratmeter Rohbauland) wurden dadurch erweitert:

Für alle Grundstückseigentümer welche ein Grundstück in das Erschließungsgebiet einbringen, besteht nach der Einteilung des Neubaugebiets grundsätzlich weiterhin der Anspruch auf ein Vorkaufsrecht auf einen Bauplatz. Pro eingebrachtes Grundstück besteht somit weiterhin ein Anspruch auf ein Vorkaufsrecht zum Kauf eines neugebildeten Bauplatzes zum dann nach Abschluss der Erschließung kalkulierten und festgelegten Bauplatzpreis.

Wenn jedoch seitens der Grundstückseigentümer kein Interesse an der Ausübung eines solchen Vorkaufsrechts besteht, so kann dieses Vorkaufsrecht von der Gemeinde gegen eine Prämienzahlung in Höhe von pauschal 7.500,- € auf den Kaufpreis des Grundstückes abgelöst werden, sofern dies seitens der Grundstückseigentümer gewünscht wird.

Seitens der Gemeinde soll hierdurch insbesondere die Tatsache honoriert werden, dass in diesem Fall weitere Grundstücke an Interessierte veräußert werden können, die selber kein Grundstück im Bereich des Erschließungsgebietes haben.

In einem nächsten Schritt wird nun die weitere Planung zur Entwicklung des Baugebiets „Schafäcker“ fortgeführt und der Grunderwerb vorbereitet. Entsprechende Kaufverträge sollen nun auf der Grundlage der vorliegenden Zustimmungserklärungen vorbereitet und mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden.

Ein Startgespräch zur Fortführung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung für den Bereich „Schafäcker“ hat zwischen der Verwaltung und den Planungsbüros Künster (Stadtplanung und Bebauungsplan) und IBV Ambacher (Ingenieurplanung Tiefbau und Erschließung) bereits stattgefunden.

Eine zeitnahe Umsetzung des Plangebiets „Hinter Berg“, Kleinengstingen, kann hingegen, auf Grund einer fehlenden Zustimmungserklärung, derzeit nicht weiterverfolgt werden.

Die Fortführung sowie der Abschluss der Bauleitplanung, die Einteilung von Baugrundstücken und deren Vermarktung des Plangebiets „Schafäcker“ sind jedoch weiterhin davon abhängig, dass auch tatsächlich alle Kaufverträge mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden können.

**Weitere Bekanntgaben:**

**Fertigstellung des neuen Schuldrachens an der Grundschule Kleinengstingen, Fototermin am Montag, 19.10.2020 um 13.00 Uhr**

Der neue Schuldrache ist auf dem Schulgelände der Grundschule Kleinengstingen gelandet und wurde vom TÜV ohne Beanstandungen abgenommen. Er soll nun nach der Fertigstellung der Restarbeiten auch zur Nutzung freigegeben werden.

Leider kann das ursprünglich geplante „Drachenfest“ coronabedingt nicht stattfinden, die Freigabe als Spielgerät hat mit einem Fototermin mit der Schulleitung, den Elternvertretern, dem Förderverein, dem Bauhof und der Firma Janko Spielgeräte stattgefunden.

**Verzögerung bei der Erneuerung der Lüftungsanlage und der Warmwasserbereitung in der Freibühlhalle**

Die Arbeiten zur Erneuerung der Lüftungsanlage und der Warmwasserbereitung in der Freibühlhalle wurden im Juli 2020 vergeben und beauftragt und hätten eigentlich in der KW 38 am 20.09.2020 fristgemäß abgeschlossen sein sollen.

Zwischenzeitlich wurde der Verwaltung jedoch durch das ausführende Ingenieurbüro Hankiewicz mitgeteilt, dass es bei der Bestellung und der Lieferung des benötigten Lüftungsgeräts zu gravierenden Zeitverzögerungen kommt. Die erwartbare, lange Lieferzeit von ca. 8 Wochen wurde vom planenden Ingenieurbüro in Zeitplanung leider nicht berücksichtigt und die Bestellung des Lüftungsgeräts durch die Firma Feurer erfolgte erst 4 Wochen später als eigentlich vorgesehen.

Zudem wurde vom Ingenieurbüro Hankiewicz bereits der Ausbau des zur Heizung benötigten Heizregisters veranlasst, so dass die Freibühlhalle derzeit über keine funktionierende Heizungsanlage verfügt.

Diese Situation ist sehr ärgerlich und es kam diesbezüglich bereits, verständlicherweise, zu Beschwerden von Eltern, Schülern und Nutzern der Halle. Leider kann der vom Ingenieurbüro Hankiewicz verfehlte Zeitplan nun nicht mehr ohne weiteres aufgeholt werden, da die weiteren Arbeiten insbesondere von der Lieferung und Montage des benötigten Lüftungsgeräts abhängig sind.

Die Arbeiten sollen nunmehr im KW 44 fortgeführt werden und in KW 50 zum 12.12.2020 abgeschlossen sein.

**Schließung des Kindergartens Kleinengstingen auf Grund eines Corona-Falls in der Einrichtung**

Auf Grund eines Corona-Falls im Kindergarten Kleinengstingen musste dieser seit dem 13.10.2020 bis zum 26.10.2020 nach Rücksprache mit dem Kreisgesundheitsamt geschlossen werden.

Vom Kreisgesundheitsamt wurden die Kontaktpersonen ermittelt und über notwendige Quarantänemaßnahmen informiert.

Durch die Quarantänemaßnahmen war ein Betrieb des Kindergartens nicht mehr möglich und musste daher für die Dauer der Quarantänezeit eingerichtet werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann der Kindergarten Kleinengstingen seinen Regelbetrieb unter Pandemiebedingungen wieder ab Montag, den 26.10.2020 aufnehmen.

## Tiefbauinvestitionsprogramm Sternbergstraße, Schwefelstraße und Steinbühlstraße, Kleinengstingen

Bereits im Rahmen des Haushaltsplans 2019 waren für einen ersten Bauabschnitt zur Sanierung der Sternbergstraße / Schwefelstraße, Kleinengstingen, 250.000,- € eingeplant.

Der Gemeinderat hat diesen Ansatz im Rahmen der Haushaltsberatung mit einem Sperrvermerk versehen und wollte die Ergebnisse der damals noch laufenden Straßenbefahrung und Zustandserfassung durch die Firma eagle eye abwarten.

Das Ergebnis dieser Bestandaufnahme aller Engstinger Gemeindestraßen lag dann im Oktober 2019 vor, und hatte zum Ergebnis, dass der Bereich Sternbergstraße / Schwefelstraße der mit am stärksten geschädigte Straßenzug im Gemeindegebiet ist. Deutlich zu sehen sind in der Straße auch die Schad- und Aufbruchstellen der bereits mehrfach reparierten Rohbrüche der Wasserversorgung.

Zudem liegen inzwischen die ersten Ergebnisse aus der Befahrung und Zustandserfassung der Kanalisation nach der Eigenkontrollverordnung auch für den Bereich Kleinengstingen vor, so dass diese Ergebnisse und Erkenntnisse im Hinblick auf den Austausch oder die Sanierung von Kanalisations-abschnitten ebenfalls in die Planung miteinfließen konnten.

Vom Ingenieurbüro IBV Ambacher wurde nun eine komplette Überplanung des Bereichs Sternbergstraße / Schwefelstraße / Steinbühlstraße unter Berücksichtigung der für den Tiefbau relevanten Aspekte Wasserversorgung, Kanalisation und Straßenbau angefertigt. Die einzelnen Straßenzüge wurden am 06.05.2020 bei einer Begehung mit Herrn Ambacher, Herrn Ortsvorsteher Kaufmann und Herrn Bürgermeister Storz besichtigt.

Die Gesamtkosten für alle Bauabschnitte belaufen sich laut Kostenschätzung des Planungsbüros Ambacher auf geschätzte ca. 2.800.000,- €, die Umsetzung sieht mehrere Bauabschnitte in mehreren Jahren vor. Mit zusätzlichen Kosten für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung oder das Einlegen von Glasfaserkabeln / entsprechenden Leerrohren für die Breitbandversorgung muss gerechnet werden.

Die Bauabschnitte und Kosten (Wasser / Abwasser / Straßenbau) sind im Einzelnen wie folgt aufgeteilt:

Bauabschnitt 1, Sternbergstraße West:

Einmündung Schwefelstraße bis Einmündung Römerstraße, Kosten 656.000,- €

Bauabschnitt 2, Schwefelstraße Süd:

Einmündung Sternbergstraße bis Friedrichstraße, Kosten 476.000,- €

Bauabschnitt 3, Schwefelstraße Mitte:

Einmündung Friedrichstraße bis Einmündung Steinbühlstraße, Kosten 217.000,- €

Bauabschnitt 4, Schwefelstraße Nord:

Einmündung Steinbühlstraße bis Einmündung Gartenstraße, Kosten 387.000,- €

Bauabschnitt 5, Steinbühlstraße komplett, Kosten 612.000,- €

Bauabschnitt 6, Sternbergstraße Ost:

Einmündung Steinbühlstraße bis Einmündung Römerstraße, Kosten 447.000,- €

Die Planung wurde von Herrn Ambacher in der Sitzung für jeden Bauabschnitt vorgestellt. Es wurde deutlich, dass im genannten Bereich deutliche Investitionen im Tief- und Straßenausbau notwendig sind.
Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der Ausbaumaßnahmen auch die seit Jahrzehnten ruhende Abrechnung von Erschließungsbeiträgen nach der endgültigen Herstellung des Ausbauzustands für die jeweiligen Straßenzüge geprüft und angegangen werden muss.

Im Rahmen der Beratung wurde deutlich, dass insbesondere für den ersten Bauabschnitt „Sternbergstraße West“ eine gründlichere Vorplanung erstellt und die Umsetzung der Baumaßnahmen damit vorbereitet werden soll.

Im Anschluss an die Beratung hat der Gemeinderat wie folgt beschlossen:

1. Der Gemeinderat nimmt die vom Büro Ambacher vorgelegte Planung zur Sanierung der Sternbergstraße, der Schwefelstraße und der Steinbühlstraße, Ortsteil Kleinengstingen, zur Kenntnis.

2. Das Büro Ambacher wird beauftragt, für den 1. Bauabschnitt „Sternbergstraße West“ eine entsprechende Vorplanung zur Vorbereitung der Baumaßnahme zu erstellen.

3. Über die Umsetzung der jeweiligen Bauabschnitte ist im Rahmen der Haushaltsberatungen zu beraten und zu entscheiden.

**Sanierung des Entlastungsgrabens am Regenüberlaufbecken Kleinengstingen**

Der Entlastungsgraben vom Regenüberlaufbecken Kleinengstingen in Richtung Kläranlage Kohlstetten ist zwischen dem Gewerbegebiet Weglanger und der L 230 auf einer Länge von ca. 100 m eingebrochen und muss saniert werden.

Das Regenüberlaufbecken speichert vor allem bei Starkregenereignissen die großen Niederschlagsmengen und drosselt so die Abgabe in den Entwässerungskanal. Bei einer zu großen Regenmenge fließt zudem das überschüssige Regenwasser aus dem Regenüberlaufbecken über einen sogenannten Entlastungsgraben ab. Der Entlastungsgraben führt dann als offener Kanal das am Regenüberlauf abgeschlagene Wasser zum Regenrückhalte- und Versickerungsbecken neben der L 230 in Richtung Kohlstetten ab.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit, also das Abflussvermögen, beträgt derzeit im Grabenbereich mit den senkrecht verbauten Betonwänden ca. 4,00 $m^3$ / s im geböschten Grabenbereich ca. 4,60 $m^3$ / s.

Im aktuellen Ausbauzustand ist der Entlastungsgraben hydraulisch überlastet, das Abflussvolumen reicht somit nicht aus. Das anfallende Wasser kann insbesondere bei Starkregenereignissen nicht ausreichend schnell abgeleitet werden, zudem besteht am Auslauf / Durchlass beim Regenüberlaufbecken zum Entlastungsgraben ein Engpass. Hierdurch kommt es bei Starkregenereignissen immer wieder zur Überflutung der angrenzenden Flächen und Bereiche.

Der Gemeinderat hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 22.07.2015 mit diesem Thema befasst.

Damals wurde der Ausbau des offenen Grabens mit L-Steinen (Höhe 1,30 m) und die Verbreiterung des Grabenprofils auf 2,80 m in Richtung Wirtschaftsweg beschlossen. Entlang des Wirtschaftswegs sollte eine Absturzsicherung, beispielsweise mit Stahl-Schutzplanken, angebracht werden.

Ebenso wurde beschlossen, zur Entlastung der Engstelle am Ausfluss des Regenüberlaufbeckens und damit zur Vermeidung von Überschwemmungen an dieser Stelle einen „Bypass“ zu bauen.

Zwar beträgt die verbesserte hydraulische Leistungsfähigkeit des Entlastungsgrabens bei dieser Variante der Sanierung ca. 7,50 $m^3$ / s, rechnerisch wäre der Entlastungsgraben jedoch immer noch überlastet. Es könnte nach wie vor zu einem Überstauen des Grabens und damit zu einer Überschwemmung des Wirtschaftsweges und der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen kommen.

Der Beschluss wurde unter dem Vorbehalt gefasst, dass seitens des Landratsamts keine Einwände gegen die mögliche Überflutung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen, es wurden jedoch entsprechende Einwände geäußert.

Seitens der Verwaltung wurde dann versucht, im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Engstingen-Kohlstetten, mit Teilbereichen der Gemarkung Kleinengstingen, eine Zuteilung der Flächen entlang des Entlastungsgrabens zu erreichen um so einen Ausbau des Grabens und damit einhergehende Regelungen für die Nutzung der angrenzenden Flächen sicherstellen zu können.

Leider wurde jedoch im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung dieses Ansinnen der Gemeinde nicht berücksichtigt, so dass nun eine Überarbeitung der Planung erfolgen musste.

Die nun vorliegende Planungsvariante des Ingenieurbüros Ambacher sieht im Wesentlichen den Wegfall des bisher bestehenden Wirtschaftsweges vor, um zum einen eine größere Sohlbreite des Grabens als bisher zu erreichen und zum anderen durch eine Wallschüttung im Bereich des bisherigen Wirtschafts-weges ein Überstauen des Grabens und eine Überflutung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu vermeiden.

Der mögliche Wegfall des Wirtschaftsweges wurde mit der Flurneuordnung, Herrn Ambacher und der Verwaltung vor Ort erörtert, seitens der Flurneuordnung bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da nach Abschluss der Flurbereinigung die neu eingeteilten landwirtschaftlichen Flächen durch das angelegte Wegenetz erreichbar sind.

Die Kosten für die Sanierung des Entlastungsgraben werden vom Büro Ambacher auf rund 400.000,- € geschätzt.

Im Rahmen der Sitzung wurde die Planung und die verschiedenen Planungsvarianten von Herrn Ambacher detailliert vorgestellt und vom Gemeinderat beraten.

Im Anschluss an die Beratung wurde wie folgt beschlossen:

1. Der vorgelegten Planung des Büros Ambacher zur Sanierung des Entlastungsgrabens beim RÜB Kleinengstingen wird grundsätzlich zugestimmt.

2. Das Büro Ambacher wird beauftragt, die vorgestellte Variante 4 des Planstands Oktober 2020 mit einem entsprechenden Rückbau des vorhandenen Wirtschaftsweges näher zu untersuchen und die Einteilung der Maßnahme in Bauabschnitte vorzuschlagen.

3. Das Büro Ambacher wird des Weiteren beauftragt, die mit der Planung verbundenen, offenen Themen und Fragestellung mit dem Landratsamt abzuklären.

-Fortsetzung im nächsten Amtsblatt-