

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-63/2023

Biblis den 01.06.2023

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	06.06.2023	11	nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	14.06.2023	4	vertagt
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	15.06.2023	2	vertagt
Gemeindevertretung	21.06.2023	4	vertagt
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	12.07.2023		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	13.07.2023		öffentlich
Gemeindevertretung	19.07.2023		öffentlich

Titel

Bebauungsplan 38 "Am Golfpark" hier: Kaufpreis für Gartenland

Beschlussentwurf:

Der Gemeindevorstand / der Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts-, und Umweltausschuss / der Haupt-, Finanz-, und Sozialausschuss empfehlen, und die Gemeindevertretung beschließt:

1. Den Kaufpreis für Gartenland „Am Golfpark“ auf 109€ pro m² festzulegen,
2. in den Kaufverträgen den Passus einzutragen das Gartenland erworben wird,
3. dass alle Grundstücke verkauft sein müssen, bevor mit der Bauleitplanung begonnen wird,
4. als optische und funktionale Grenze zu der Ackerfläche hin, eine Hecke oder buschige Sträucher verpflichtend gepflanzt werden vom Käufer.
5. Falls keine Einigung zu erzielen ist, wird der Ursprungsplan umgesetzt.

Sach- und Rechtslage:

Der Kaufpreis setzt sich aus denen in VL 45/2017 1.Ergänzung festgelegten Parametern.

Diese sind:

Darstellung Kosten pro qm Gartenland	Fläche 3017 qm	Komplett	Anteilig/qm
Pflege (30 Jahre, Verrechnungssatz (50 €), Personen (2), Stunden (4 Tage á 8 h), Pflegedurchgänge 2)	50*2 *32*2*30	192000	63,64*
Neupflanzung und Ersatzpflanzung (einmalig)		70000	23,20
Veränderung B Plan ohne Gutachten (einmalig)		20000	6,63
Eventuelle Gutachten (Umwelt)		8000	2,65
Eventuelle Gutachten (Artenschutz)		8500	2,82
Vermessung und Eintragung		7500	2,49
Rechtsberatung 5h á ca. 250€		1250	0,41
Verwaltungskosten ca. 500h á 25€		12500	4,14
Verlust von Acker oder Wiese als neue Ausgleichsfläche	2,20*3017	6637,4	2,20
Summe		326387,4	108,18

* Die Kalkulation beruht auf der im Ursprungsplan zu grundlegenden Bepflanzung und deren Pflege

Sach- und Rechtslage:

Die Historie ist in der VL 45/2017 1. Ergänzung zu lesen.

Der im Beschluss genannte Kaufpreis wird benötigt, damit die Entstehenden Kosten für die Vorbereitung zum Verkauf der Grundstücke als Gartenland nicht von der Gemeinde getragen werden müssen.

Die Kaufverträge, die mit den Anliegern geschlossen werden, haben zwei Bedingungen inne. Zum einen, dass alle Grundstücke verkauft werden und zum anderen, dass es sich bei der erworbenen Fläche um Gartenland handelt. Es dürfen keinen „Helikoptergrundstücke“ entstehen. Wenn der unmittelbare Anlieger nicht kaufen möchte, kann der Nachbar links oder rechts davon die Fläche erwerben. Wenn sogenannte „Helikopterflächen“ entstehen, können diese nicht gepflegt werden und es entsteht ein Flickenteppich.

In der Ursprungsplanung war die Ausgleichsfläche auch als Eingrünung des Ortsrandes gedacht. Durch die nicht Umsetzung dieses Streifens findet zu einem keine klare Grenze zwischen Wohngebiet und Landschaft statt, zu anderen fehlt aber auch eine Art Schutzwall für die Bebauung vor Wind und Staubemissionen aus der Landwirtschaft.

Daher sollte eine Hecke oder einzelne buschige Sträucher welche von den neuen Eigentümern zu pflegen sind gepflanzt werden.

Dadurch wird der Charakter einer Ortsrandbegrünung geschaffen.

Anlagen:

Kostenvoranschlag von Vermesser

Angebot für Bauleitverfahren

Bebauungsplan 38

Übersicht neue pot. Ausgleichsfläche

VL 45/2017 1. Ergänzung

Entwurfplan Gestaltung Ausgleichsfläche

Anlagen:

Kostenschätzung_Grundstücksteilung_Gemeinde Biblis_Wattenheim

Honorarrechnung_Am_Golfpark

BPlan 38 Plan

Übersicht neue pot. Ausgleichfläche

VL 45/2017 1. Ergänzung

Entwurfplan Gestaltung Ausgleichsfläche