

GEMEINDE REISKIRCHEN



Beschlussvorlage 209/2024

Ersteller/Datum:	III Bauamt	30.10.2024
Aktenzeichen:	656.642	Frau Theiß
Sichtvermerke:	Herr Speier	Bürgermeister Kromm
Produkt: 51101	Konto/Maßnahme:	Finanzabteilung:
Beratungsfolge:	Termin:	TOP:
Gemeindevorstand	05.11.2024	8.
Gemeindevorstand	12.11.2024	4.
Ortsbeirat Burkhardtsfelden	27.11.2024	
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- u. Infrastrukturausschuss	04.12.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2024	
Gemeindevertretung	11.12.2024	

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Burkhardtsfelden Bebauungsplan
„Die Beune / Sandweg“
hier: Städtebaulicher Vertrag

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt dem in der Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag mit Anlagen zur Umsetzung der Bauleitplanung „Die Beune / Sandweg“ im Ortsteil Burkhardsfelden zu.

Begründung:

In ihrer Sitzung am 25. Mai 2022 hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Entwicklung des Baugebietes „Die Beune / Sandweg“ an einen Investor zu vergeben. Nachfolgend wurde der Bebauungsplanentwurf gemeinsam mit diesem überarbeitet, die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 02.09. – 11.10.2024.

Das beauftragte Planungsbüro bereitet zur Zeit die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vor, gegebenenfalls können sich hierdurch noch Änderungen in der Planung ergeben. Hierzu sind zum Teil noch Gespräche mit den entsprechenden Trägern der öffentlichen Belange zu führen.

Nach erfolgter Abwägung kann der Satzungsbeschluss voraussichtlich im Frühjahr 2025 erfolgen. Im Vorfeld ist jedoch noch der Städtebauliche Vertrag mit dem Investor abzuschließen.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Durchführung der Maßnahmen entsprechend der Vorgaben und zur Übernahme der entsprechenden Herstellungskosten.

Im Einzelnen erstattet der Investor folgende Kosten:

- die Kosten der Bauleitplanung und der damit verbundenen, bereits durch die Gemeinde gezahlten Gutachten
- den Ausgleich der benötigten Ökopunkte zu 0,50 €/Punkt.

Weiterhin verpflichtet sich der Investor zur Zahlung eines Folgekostenbeitrages (Infrastrukturbeitrag) in Höhe von 10,00 €/m² Bauland. Diese Zahlung erfolgt im Anschluss an die jeweilige Veräußerung eines Bauplatzes.

Im Rahmen des Verfahrens zur Vergabe der Baugebietsentwicklung wurde von der Gemeinde Reiskirchen vorgesehen, sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Investor zu veräußern. Nach Abschluss und Abnahme der Erschließungsarbeiten sollten die Erschließungsanlagen kostenfrei in das Eigentum der Gemeinde übertragen werden.

Im anliegenden Vertrag ist nun vorgesehen, die Grundstücke im Zuge eines vereinfachten Umlegungsverfahrens, in dessen Rahmen auch die Neuordnung der Grundstücke erfolgt, an den Investor zu übertragen (s. Anlage). Hierdurch erfolgt lediglich ein Ausgleich für die reinen Baulandflächen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Baulandflächen im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes (Kita-Fläche; öffentlicher Parkplatz mit unterirdischer Regenrückhaltung sowie zwei LRT-Flächen im südöstlichen Bereich) nochmals deutlich reduziert wurden.

Der kalkulierte Baulandpreis ist – bedingt durch die allgemeinen Preissteigerungen bei den Erschließungskosten (Erhöhung des Baukostenindex von 101 auf 133) sowie durch umweltrelevante Auflagen – deutlich gestiegen. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann es zu einer weiteren Erhöhung des Baulandpreises kommen.

Da mit dem Städtebaulichen Vertrag kein Grundstücksgeschäft vorgenommen wird, ist eine notarielle Beurkundung nicht erforderlich.

Es wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkung:

Ja Nein

Auftragsnummer Finanz+:

./.

Anlagen:

Vermerk Erläuterung Baulandpreis Beune

Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen (nichtöffentlich)

Anlage_1_BP_Die_Beune-Sandweg-Gesamtplan

Anlage_2a_LAGEPLAN_Kanal-Wasser - Vorentwurf

Anlage_2b_LAGEPLAN_Kanal-Wasser_Aussenbereich

Anlage_3_Lageplan_Straßenbau

Anlage_4_RQ_Straßenbau

Anlage_5_Baubeschreibung BG Die_Beune

Anlage_6_Muster_Bürgschaftsurkunde

Anlage_7a_Vereinbarung_Entwurf

Anlage_7b_VBU_Bestandskarte

Anlage_7c_VBU_Zuteilungsentwurf