



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/026/2015

Sachgebiet Geschäftsleitung	Sachbearbeiter Sczudlek, Eduard	Datum: 01.04.2015
--------------------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2015		öffentlich

Genehmigung der Städtebaulichen Vereinbarung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.102 "Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11-Teil II"

Sachverhalt:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 102 soll noch in dieser Sitzung gefasst werden. Formell und damit zeitlich vorher ist der Städtebauliche Vertrag nach § 11 Bau-gesetzbuch zu genehmigen.

Die Vereinbarung beinhaltet Regelungen zu der Kostenübernahme, zu der Frage der Erschließung, aber auch zum Thema Umlegung bzw. Zuteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und Nettobaugrundstücke.

Die Gemeinde ist 20 % Eigentümerin an den Flächen innerhalb des Plangebiets. Sie hat sich daher an allen Aufwendungen kostenmäßig mit 20 % zu beteiligen.

Die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ist mit Änderung der entsprechenden Verordnung rechtswirksam durch das Landratsamt Freising abgeschlossen, ebenso ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durch das Landratsamt Freising genehmigt worden.

Die einzelnen Vertragsinhalte sind:

Kostenübernahme:

Alle mit der Baulandentwicklung anfallenden Kosten z.B. für

- Architekten,
- Bebauungsplanung,
- Gutachten,
- Auditverfahren
- Archäologische Untersuchungen und Dokumentationen,
- Ausgleichsflächen und
- Sicherstellung der Löschwasserversorgung einschließlich
- Dienstbarkeiten

werden von den beiden Grundeigentümern Dr. Josef Holzner und Gemeinde Neufahrn im jeweiligen Anteilsverhältnis übernommen. Die Ausgleichsflächen wurden bereits angelegt, die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen im Wege einer Dienstbarkeit ist in der vertraglichen Regelung ebenfalls verpflichtend vorgesehen.

Erschließung:

Die Erschließungsmaßnahme soll durch einen Erschließungsträger – vorgeschlagen wird die Fa. Bayerngrund – durchgeführt werden. Mit der Erschließungsplanung und der Projektierung wird das Ing.-Büro Schönenberg aus München beauftragt. Mit der Erschließungsmaßnahme soll noch heuer begonnen werden.

Umlegung und Zuteilung von Flächen:

Der Gemeinde werden unentgeltlich die öffentlichen Flächen (Straße, Straßenbegleitgrün) von insgesamt ca. 2.300 m² in Anwendung der Umlegungsvorschriften nach dem Baugesetzbuch überlassen. Die Zuteilung der Nettobauflächen aber auch die Übertragung des Eigentums an den öffentlichen Flächen erfolgt entweder durch eine vereinbarte Umlegung durch das Vermessungsamt oder durch eine private Umlegung in Form eines Tauschvertrages.

Sonstiges:

Aktuell werden mit verschiedenen Firmen Verkaufsgespräche für einzelne Bauparzellen geführt. Die Größen der Kaufgrundstücke liegen zwischen 1.000 und 2.500 m².

Der ca. 10 m breite Ortsrand (Richtung Isarauen) ist von der Gemeinde in Eigenregie anzulegen. Dies ist insoweit eine „Altverpflichtung“ aus der westlich angrenzenden Gewerbeentwicklung Bebauungsplan Nr. 57 („Firma Baustoffe Auer“ bzw. „Mercedes Autohaus Nagel“).

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gewerbegebietsentwicklung sind in 2015 haushaltsmäßig Ausgaben (ca. 70.000 €) und Einnahmen (ca. 550.000 €) entsprechend vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn nimmt Kenntnis von dem Inhalt des Städtebaulichen Vertrages vom _____ mit Herrn Dr. Josef Holzner nach § 11 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 102 "Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11-Teil II" und stimmt den darin enthaltenen Erklärungen vollinhaltlich, vorbehaltlos und unwiderruflich zu.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)