



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/036/2015/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller Judith	Datum: 08.12.2015
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	21.12.2015		öffentlich

### ***Genehmigung des Städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 122 Gewerbepark „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal,,***

#### **Sachverhalt:**

Die FA. BEBAU Neufahrn LLC vertreten durch die BEOS AG errichtet auf dem ehemaligen AVON- Gelände einen Gewerbepark. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die beiden Bauleitverfahren sind in Aufstellung.

Zum bereits geschlossenen Kostenerstattungsvertrag vom 15.07.2015 für die Übernahme der Planungskosten für die Bauleitverfahren waren, insbesondere für die zu errichtende westliche Zufahrt zum Grundstück, noch weitere vertragliche Vereinbarungen notwendig.

Durch den Vertrag werden noch fehlende Voraussetzungen zur Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sowie die sonstigen Vorbereitungen zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der Erschließung im Sinne von den §§ 11 Abs. 1 Ziff. 3 und § 124 Abs. 1 BauGB auf Kosten des Eigentümers geregelt.

Der Vertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungsinhalte:

#### **Ausgleichsflächen**

Nach dem Ausgleichskonzept des Bebauungsplans ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.000 m<sup>2</sup>. Dieser Ausgleich ist auf Flächen des Heideflächenvereins „Heideflächenvereins Münchner Norden e.V.“ durchzuführen. Die Kosten hierfür werden vom Eigentümer getragen.

#### **Durchführungsverpflichtungen**

- Neubau GE 3 West Bauteil 1 binnen 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes
- Neubau GE 3 West Bauteil 2 binnen 3 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes
- Neubau GE 3 Ost binnen 3 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes
- Neubau GE 1 binnen 3 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Des Weiteren wurden Gestaltungsleitlinien für den Baukörper GE 1 formuliert um einen Gestaltungsanspruch dieses sich künftig am Ortsteingang befindenden Baukörper zu sichern.

### Baumfällungen

Die für das Vorhaben notwendigen Baumfällungen werden mit Abschluss des Vertrages erteilt. Die vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen werden auf dem Plangrundstück nachgewiesen.

### Herstellung Erschließungsanlagen

Der Eigentümer verpflichtet sich die im Bebauungsplan festgesetzte westliche Zufahrt inkl. der hierfür notwendigen Ausweitung der St. 2053 (Vollanschluss) zu errichten und auch die Kosten (Planung, Herstellung etc.) hierfür zu tragen.

Die Nichtnutzung der östlichen Zufahrt in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr – 6.00 Uhr wird mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für Lastkraftwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 2,8 Tonnen gesichert.

### Grunderwerb

Für die Herstellung der Erschließungsstraße West und die Ausweitung der St. 2053 wird Grunderwerb nötig.

Die Kosten hierfür werden vom Eigentümer getragen.

### Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Eigentümer ergebenden Verpflichtungen, insbesondere zur Sicherung von Ansprüchen auf vertrags- und fristgerechte Erfüllung sowie Kostenvorschussansprüchen wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft vorgelegt.

### Diskussionsverlauf:

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn nimmt Kenntnis von dem Inhalt der Urkunde der Notare Göran Kleine und Christian Leupold aus Freising UR-NR. ....: Städtebaulicher Vertrag mit Grundabtretung vom 17.12.2015 geschlossen mit der Firma BEBAU Neufahrn LLC zu dem Bebauungsplan Nr. 122 „Gewerbepark NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ und stimmt den darin enthaltenen Erklärungen vollinhaltlich, vorbehaltlos und unwiderruflich zu.

### Beratungsergebnis:

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>