

Beschlussvorlage 2016/0352



| | |
|------------|----------------|
| Sachgebiet | Sachbearbeiter |
| Bauamt | Rudolf Mitzam |

| | | | |
|--------------------------|------------|--------------|------------|
| Beratung | Datum | Entscheidung | öffentlich |
| Bau- und Umweltausschuss | 15.02.2016 | | |

Betreff

Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließung des Baugebietes Leerstetten 13 südlich Schwabacher Str. mit Kostenerstattung

Sachverhalt:

Für die Erschließung des Baugebietes Leerstetten 13 und die Übernahme der Erschließungskosten durch die Eigentümer ist vorgesehen, mit diesen einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

1. Vertragsgebiet

Das Erschließungsvertragsgebiet ist aus der Anlage 1 zum Vertrag zu entnehmen. Es besteht aus der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 13 für Leerstetten, südlich Schwabacher Straße.

2. Städtebauliche Planung:

Die städtebauliche Planung (Bebauungsplan) wurde bereits von der Gemeinde durchgeführt. Stand des Bebauungsplanverfahrens ist, dass der Satzungsbeschluss am 26.01.2016 durch den Marktgemeinderat erfolgt ist. Die Rechtskraft soll nach dem Abschluss aller Kostenvereinbarungen (Inhalt des städtebaulichen Vertrages) mit den Grundstückseigentümern hergestellt werden.

3. Bodenordnung (§§ 2 - 6 des Vertrages)

Gemeinde und Eigentümer führen im Vertragsgebiet eine vereinbarte Baulandumlegung durch. Die vereinbarte Umlegung wird in eine amtliche Umlegung nach BauGB überführt. Die amtliche Umlegung erfolgt durch das Vermessungsamt Schwabach. Die Gemeinde erhält mit dem Umlegungsverfahren sämtliche für den öffentlichen Bedarf benötigten Flächen (Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Ortsrandeingrünung etc.). Die öffentlichen Flächen betragen 24,95 % des Vertragsgebietes.

4. Erschließung

Die Gemeinde führt in Vorausleistung im Vertragsgebiet sämtliche Erschließungsarbeiten aus. Beinhaltet sind insbesondere die Straßen, Parkierungsflächen, Entwässerung, Abwasserbeseitigung, Beleuchtung und Straßengrün, aber auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes.

Die Gemeinde reicht die Kosten einschließlich der Honorarkosten an die Grundstückseigentümer weiter. Die Kostenerstattung ist in den §§ 15 und 16 des Vertrages geregelt. Er beinhaltet eine ratenweise Erstattung der Kosten mit einer Schlussabrechnung nach den tatsächlich entstandenen Kosten.

Die Gemeinde übernimmt sämtliche Erschließungsanlagen in ihr Eigentum und in ihre Baulast.

5. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz und Baugesetzbuch

Sinn des Erschließungsvertrages ist u.a. der Gemeinde das Risiko und den Aufwand einer Beitragsabrechnung zu ersparen, sowie finanzielle Nachteile zu vermeiden.

Die Herstellungsbeiträge zur Abwasserbeseitigung sowie Erschließungsbeiträge gelten gemäß § 21 Absatz 3 des Erschließungsvertrages als abgelöst. Die entsprechenden Verrechnungsposten werden ausgewiesen und in der gemeindlichen Haushaltsrechnung aufgeführt. So wird den

Grundsätzen der Haushaltsklarheit Rechnung getragen und nicht zuletzt eine unangemessene Kostenbelastung der Grundstückseigentümer vermieden.

Der vollständige Erschließungsvertrag ist der Vorbemerkung angefügt und Bestandteil des Beschlusses.

Die Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung sind nicht Gegenstand des Erschließungsvertrages.

Bei Nichtzustandekommen der Erschließungsverträge kann die finanzielle Mehrbelastung von der Gemeinde nicht getragen werden. Dies würde den Verzicht auf Erschließung und Umlegung des Gebietes bedeuten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der BauUA beschließt, mit den beteiligten Grundstückseigentümern den städtebaulichen Vertrag in der vorgelegten Form abzuschließen und nach Vertragsabschluss die Baulandumlegung in ein amtliches Verfahren nach §§ 45 ff BauGB zu überführen. Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge abzuschließen.

Anlagen:

Anlage 1 (Bebauungsplan)

Anlage 2 (Pläne TB Markert)

Anlage 3, Teil 1 (Ausbaupläne Kanal)

Anlage 3, Teil 2 (Ausbaupläne Straße)

Städtebaulicher Vertr Erschl. BG 13 -ENTWURF-