

Eitorf, den 07.03.2007

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Verkehr 29.03.2007

Tagesordnungspunkt:

Ortslagensatzung Irlenborn 3. Änderung (Bereich Scheider Weg)

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt, das Verfahren zur 3. Änderung (Erweiterung) der Ortslagensatzung Eitorf- Irlenborn wird durchgeführt. Zunächst sind die Kosten für die Planänderung von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Begründung:

I. Erläuterungen

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2006 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob für Flächen im Bereich des Scheider Weges, die nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde noch zu Bauland entwickelt werden können, eine Erweiterung der Ortslagensatzung Irlenborn möglich ist (Beschluss Nr. XII/11/ 134).

Die Verwaltung hat daraufhin ein Angebot eines Planungsbüros eingeholt. Hiernach betragen die Kosten für die städtebauliche Leistung und den landschaftspflegerischer Fachbeitrag rund 6.500,-- €. Umgerechnet auf die Fläche, der in die Ortslagen einzubeziehenden Grundstücke ergibt dies einen Preis von ca. 0,50 € je Quadratmeter Grundstücksfläche. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde schriftlich und telefonisch Kontakt aufgenommen bezüglich Interesse an einer Erweiterung der Ortslagensatzung bei Übernahme der Planungskosten. Bis auf einen zeigten alle Interesse an der Ausweisung von Bauland bei Übernahme der Planungskosten und in Kenntnis der sich zusätzlich ergebenden Erschließungskosten.

Die Kanal- und wassermäßige Erschließung ist in diesem Bereich mit relativ geringem Aufwand zu bewerkstelligen.

Die straßenmäßige Erschließung ist für den Bereich des Scheider Weges derzeit in ausreichendem Zustand vorhanden; spätestens mittel- bis langfristig ist für den entsprechenden Abschnitt dann ein Endausbau in Erwägung zu ziehen. Ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit im nördlichen Erweiterungsbereich versehen werden müsste der Weg Parzelle Nr. 46, der bisher unbefestigt ist. Die Kosten betragen nach vorläufiger Schätzung 40.000 € (Abschnitt Scheider Weg) und 100.000 € (Weg)

und wären als Erschließungsmaßnahme entweder nach dem Baugesetzbuch abzurechnen, wobei 10% der Kosten bei der Gemeinde verbleiben, oder in einem Erschließungsvertrag gänzlich von den angrenzenden Eigentümern zu übernehmen – wobei wie erwähnt einer der Eigentümer schon keine Planungskostenübernahme erklärt hat. Deswegen und weil der auszubauende Abschnitt des Wirtschaftswegs teilweise innerhalb der bereits jetzt genehmigten Ortslagenabgrenzung und teilweise im neu auszuweisenden Bereich liegt, wird aus Gründen einer gerechten Abrechnung für einen gemeindlichen Ausbau mit Abrechnung nach Baugesetzbuch plädiert. Nach dem ab 2008 maßgeblichen NKF werden die Straßenbaukosten p.a. mit 2% abgeschrieben.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sollten innerhalb des Plangebiets entstehen, im Privateigentum verbleiben und mit entsprechenden Bindungen versehen werden. Deren Kosten sind erst in einem späteren Planungsschritt ermittelbar und nach Abschluss der Planung darstellbar. Im Erweiterungsgebiet können ca. 12-14 Bebauungseinheiten entstehen.

Es wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Änderung der Ortslagensatzung Irlenborn unter der Voraussetzung zu bereiben, dass sich die Grundstückseigentümer zunächst zur Übernahme der Planungskosten verbindlich erklären.

II. Kostenabschätzung

Die Aufstellung berücksichtigt auf Schätzbasis 2007 nur die unmittelbar durch die Bauleitplanung verursachten, einmaligen und wiederkehrenden Kosten und Einnahmen.

Es wird ausgegangen von:

- straßenmäßiger Erschließung und Abrechnung nach BauGB
- Anlage der Ausgleichsflächen im Plangebiet auf privaten Flächen
- Verbleib der Ausgleichsflächen in Privateigentum mit dauerhafter Pflegeverpflichtung

Einnahme/ Ausgabe	einmalig	p.a.	Gemeinde	Eigentümer	Saldo Gemeinde
Planungskosten extern	6.500			Zu übernehmen	
Ausbau Weg Parz. 46	100.000		10.000	90.000	
Endausbau Abschnitt Scheider Weg	40.000		4.000	36.000	
Grunderwerb Straße/Ausgleichsflächen				Zu übernehmen	
Anlage Ausgleichsflächen				Zu übernehmen	
Erschließung Kanal/Frischwasser	Refin. durch Beiträge				
Zwischensumme	146.500				
15% Verwaltungskosten (Pauschale)	21.975		21.975		
Summe einmalige Kosten	168.475		35.975		- 35.975
NKF-Abschreibung Straße (2% von Baukosten)		2.800			
Beleuchtung (4 Leuchten; Wartung und Strom)		700			
Straßenunterhaltung (Entwässerung, nicht umlegbare Reinigung u.ä.)		500			
Dauerpflege A-Flächen				Zu übernehmen	
15% Verwaltungskosten (Pauschale)		600			
Summe unmittelbare Folgekosten		4.600			- 4.600
Mehreinnahme Grundsteuer		5.000			
Summe unmittelbare Folgeeinnahmen		5.000			+ 400

Amortisation der unmittelbaren Kosten Bauleitplanung nach:
Ohne Verwaltungskostenpauschale:

89,94 Jahren (35.975 : 400)
35 Jahre (14.000 : 400)