

## Beschlussvorlage

**Vorlage-Nr.: 2025/030**

freigegeben am **26.02.2025**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

**Datum: 18.02.2025**

### **Kaufpreisfestsetzung – BPlan 116 A „Gewerbeflächen Leuchtenburg nördl. Raiffeisenstraße,,**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.03.2025	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	17.03.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	18.03.2025	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Verkaufspreis für die gemeindeeigenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 A – „Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstr.“ wird auf 41 Euro/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:
  - a. Grundstückspreis: 23,50 Euro/m<sup>2</sup>
  - b. Ablösebetrag für die nach der Erschließungsbeitragssatzung ermittelten voraussichtlichen Erschließungsbeiträge: 4,97 Euro/m<sup>2</sup>
  - c. Abwasserbeiträge:
    - i. für den Schmutzwasserkanal: 9,35 Euro/m<sup>2</sup>
    - ii. für den Regenwasserkanal: 3,18 Euro/m<sup>2</sup>

Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse sind im Verkaufspreis enthalten.

2. Für die gemeindeeigenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 116 A, die teilweise innerhalb des Schutzbereichs der dort verlaufenden Hochspannungsleitung liegen und dadurch in der Bebaubarkeit eingeschränkt sind, wird der Verkaufspreis ausschließlich für die von der Schutzbereichsregelung tatsächlich betroffene Teilfläche um 30 % auf 28,70 Euro/m<sup>2</sup> reduziert.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 A - „Gewerbeflächen Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstr.“ sowie der aktuell im Bau befindlichen Erschließungsmaßnahmen ist eine Festsetzung der Verkaufspreise für die gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Der erste Bauabschnitt des Gewerbegebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6 Hektar, wovon nach Abzug der für die Erschließungsinfrastruktur veranschlagten Flächen eine verwertbare Nettobaulandfläche von ca. 5 Hektar verbleibt; eine detaillierte Flächendarstellung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Ermittlung des Verkaufspreises basiert auf einer Kostendeckungsberechnung, die sämtliche relevanten Aufwendungen einbezieht, zum Beispiel die Planungskosten und Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die Finanzierungskosten. Für die Berechnung der Finanzierungskosten wurde bei einer Fremdfinanzierungsquote von 50% ein Fremdfinanzierungszins von 3 % über einen Zeitraum von drei Jahren angesetzt. Aufgrund der vorliegenden Interessensbekundungen wird davon ausgegangen, dass eine Vermarktung innerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden kann.

Aufgrund der gestiegenen Bau- und Erschließungskosten konnte der zuletzt mit Beschluss vom 26.06.2018 (Vorlagen-Nr. 2018/76) für das Gewerbegebiet Bürgermeister-Brötje-Straße festgesetzte Verkaufspreis von 40 Euro/m<sup>2</sup> nicht beibehalten werden. Die derzeitige Kalkulation ergibt einen geringfügig höheren Verkaufspreis von 41 Euro/m<sup>2</sup>.

Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine 110-kV-Freileitung (Hochspannungsleitung), wodurch bestimmte Grundstücke innerhalb des zugehörigen Leitungsschutzbereichs liegen. Grundsätzlich ist eine Bebauung innerhalb dieses Schutzbereichs zulässig, jedoch unterliegt sie Höhenbeschränkungen gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie den maßgeblichen DIN-Vorgaben zu Mindestabständen von Hochspannungsleitungen. Diese Einschränkung führt zu einer verminderten Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Zur Kompensation dieser Nutzungseinschränkungen wird vorgeschlagen, für die von der Schutzbereichsregelung erfassten Teilflächen der betreffenden Grundstücke eine Reduzierung des Verkaufspreises um 30 % auf 28,70 Euro/m<sup>2</sup> vorzunehmen. Diese Preisreduzierung gilt ausdrücklich nur für die innerhalb des Leitungsschutzbereichs gelegene Teilfläche.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Fläche	Euro/qm	Gesamtfläche	Preis
Grundstücksfläche	41,00	46.739 qm	1.916.299,00 Euro
Grundstücksfläche ( <i>Schutzbereich</i> )	28,70	3.619 qm	103.865,30 Euro
Gesamt:			2.020.164,30 Euro

Aus dem Verkauf der gewerblichen Bauflächen ergeben sich Einnahmen in Höhe von insgesamt 2.020.164,30 Euro.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die durch die Bautätigkeit begründeten Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beleuchtet worden.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Flächendarstellung