**STADT HEIDENAU**
- Die Bürgermeisterin -

Heidenau, 03.09.2025

# Beschlussvorlage Nr. 095/2025

Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.

| Beratungsfolge | Status | Termin | Behandlung |
|---|---|---|---|
| Bauausschuss | nicht öffentlich | 11.09.2025 | Vorberatung |
| Stadtrat | öffentlich | 25.09.2025 | Beschlussfassung |

**Betreff:**

**Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park„ - Städtebaulicher Vertrag Erschließungsvertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau ermächtigt die Bürgermeisterin mit der BEST MARK Projektgesellschaft GmbH & Co. KG, vertreten durch die BEST MARK Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Bertram, Am Kanal 2a, 15864 Wendisch Rietz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 13/1 „MAFA-Park“ einen Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Anlage 095/2025-1 (nicht öffentlich) abzuschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

| **Auswirkungen auf den Haushalt** | HH-Jahr: |
|---|---|
| | |
| Buchungsstelle : | |
| | |
| Beträge in € | |
| • Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung | |
| • Mittelbedarf | |
| | |
| Folgeaufwand (jährlich) | |
| • davon Sachkosten | |
| • davon Personalkosten | |
| | |
| Folgeertrag (jährlich) | |
| | |

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Der Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Heidenau selbst hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.

Konkrete finanzielle Auswirkungen für die Stadt Heidenau sind erst nach der Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen ableitbar. So können z.B. mit der Übernahme von Erschließungsanlagen (z.B. Erschließungsstraßen inkl. Nebenanlagen) in städtisches Eigentum Abschreibungen entstehen, die durch die Unentgeltlichkeit der Übertragung als Auflösung von Sonderposten wieder als Ertrag aufgehoben werden. Ebenso sind Kosten für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen zu erwarten und zu planen, die zum derzeitigen Kenntnisstand noch nicht zu beziffern sind.

**Erläuterung:**

In seiner Sitzung am 30.08.2018 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans M 13/1 „Thomas-Mann-Straße“ (Beschlussvorlagen-Nr. 088/2018). Am 29.10.2020 wurde dieser Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat neu gefasst und der Bebauungsplan in M 13/1 „Ehemalige Maschinenfabrik“ umbenannt (Beschlussvorlagen-Nr. 107/2020).
Im Zuge der weiteren Konkretisierung des Planungsvorhabens im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Gleichzeitig erfolgte eine erneute Umbenennung in M 13/1 „MAFA-Park“. Der entsprechende Beschluss wurde am 24.06.2021 vom Stadtrat gefasst (Beschlussvorlagen-Nr. 103/2021).

Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sowie zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Nutzungsziele des Grundstücks schlossen die Stadt Heidenau und die BEST MARK Verwaltungsgesellschaft mbH als Projektpartner einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Die Zustimmung zu diesem Vertrag erfolgte durch den Beschluss des Stadtrates am 28.10.2021 (Beschlussvorlagen-Nr. 104/2021/2).

Gemäß § 123 BauGB obliegt die Erschließung eines Grundstücks grundsätzlich der jeweiligen Gemeinde. Dabei ist jedoch zu beachten, dass gemäß § 123 Abs. 3 BauGB kein rechtlicher Anspruch auf Erschließung besteht – selbst dann nicht, wenn ein Bebauungsplan die

Erschließung vorsieht.

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Erschließungsvertrag die Verpflichtung zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, der Bodensanierung sowie sonstiger Maßnahmen, Aufwendungen und Kosten, die mit der Erschließung einhergehen vereinbart werden. In diesem Fall trägt der Eigentümer die Erschließungskosten in vollem Umfang selbst. Überdies kann der Erschließungsträger zur Einhaltung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele verpflichtet werden.

Für den Bebauungsplan M 13/1 MAFA-Park wurden zwischen dem Grundstückeigentümer und der Stadt Heidenau Gespräche und entsprechende Verhandlungen zur Erschließung des Plangebietes geführt, die im Ergebnis im Erschließungsvertrag fixiert vorliegen. Mit vorliegendem Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zum Bau der Erschließungsanlagen für das Plangebiet auf eigene Kosten.

**Anlagen:**

Anlage 095/2025-1 Erschließungsvertrag (nicht öffentlich)

Bürgermeisterin

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

| **Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 095/2025** | | | |
|---|---|---|---|
| Gremium (Beratungsfolge) | 1. | 2. | |
| Anwesend | | | |
| JA-Stimmen | | | |
| NEIN-Stimmen | | | |
| Enthaltungen | | | |
| | | | |
| zugestimmt | ☐ | ☐ | ☐ |
| abgelehnt | ☐ | ☐ | ☐ |
| zurückgestellt | ☐ | ☐ | ☐ |
| Weiterleitung ohne Beschluss | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Schriftführer** (Unterschrift) | | | |