Beschlussvorlage 2026/0892

Bearbeiter: Bauverwaltung\Wagner, Uwe

Beratungsfolge	**Termin**		
Gemeinderat	23.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Dauerhafte rechtliche Sicherung der Ausgleichfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Hochdanner" Sachsbach

Sachverhalt:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firma Hochdanner“ wurden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1070/1 und 1088, Gemarkung Sachsbach, im Eigentum von Herrn Günter Hochdanner, Sachsbach 26, 91572 Bechhofen als Vorhabenträgers hergestellt bzw. festgesetzt.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sowie des Naturschutzrechts müssen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert werden. Da sich die Ausgleichsflächen im Privateigentum des Vorhabenträgers befinden, ist neben den vertraglichen Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag eine dauerhafte dingliche Sicherung erforderlich.

Die dauerhafte Sicherung soll durch die Eintragung einer **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** sowie einer **Reallast** zugunsten des Marktes Bechhofen im Grundbuch erfolgen.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit gewährleistet die dauerhafte Zweckbindung der Ausgleichsflächen und sichert insbesondere die Unterlassung ausgleichswidriger Nutzungen sowie die erforderlichen Betretungs- und Kontrollrechte der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörden.

Die Reallast dient der dinglichen Absicherung der Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers und seiner Rechtsnachfolger zur dauerhaften Durchführung, Pflege, Entwicklung und Unterhaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch im Falle eines Eigentümerwechsels dauerhaft erhalten und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Regelungen des Durchführungsvertrags umgesetzt werden.

Die dinglichen Sicherungen sollen insbesondere folgende Regelungen umfassen:

- dauerhafte Erhaltung der festgesetzten Ausgleichsflächen,
- Verbot von Nutzungen oder Veränderungen, die den Ausgleichszweck beeinträchtigen oder aufheben,
- Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers und seiner Rechtsnachfolger zur Durchführung, Pflege, Entwicklung und Unterhaltung der festgelegten Maßnahmen,

- Betretungs-, Kontroll- und Überwachungsrechte der Gemeinde sowie der zuständigen Naturschutzbehörden.

Die Kosten der notariellen Beurkundung, der Grundbucheintragung sowie aller damit verbundenen Nebenkosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Rechtliche Würdigung

Die Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus § 1a Abs. 3 BauGB. Die Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zudem im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Diese erfolgt durch die Eintragung einer **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** sowie einer **Reallast** zugunsten der Gemeinde.

Die gewählte Kombination sichert sowohl die Nutzungsbeschränkungen als auch die dauerhaften Verpflichtungen zur Pflege, Entwicklung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer und seinen Rechtsnachfolgern.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die notarielle Beurkundung, die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast sowie sämtliche mit der dinglichen Sicherung verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat des Marktes Bechhofen beschließt zur dauerhaften Sicherung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firma Hochdanner“ festgesetzten Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1070/1 und 1088, Gemarkung Sachsbach, die dingliche Sicherung durch die Eintragung einer **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** sowie einer **Reallast** zugunsten des Marktes Bechhofen.

Die dinglichen Sicherungen haben insbesondere die dauerhafte Erhaltung der Ausgleichsflächen, das Verbot einer den Ausgleichszweck beeinträchtigenden Nutzung, die Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers und seiner Rechtsnachfolger zur Durchführung, Pflege, Entwicklung und Unterhaltung der festgelegten Maßnahmen sowie die erforderlichen Betretungs-, Kontroll- und Überwachungsrechte der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörden sicherzustellen.

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung, der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast sowie des Grundbuchvollzugs.

Der Erste Bürgermeister Herr Sven Waidmann wird ermächtigt, die zur Umsetzung dieses Beschlusses erforderlichen Vereinbarungen abzuschließen, die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast notariell zu veranlassen sowie alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.

bplan-bechhofen-025-00-p