

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2010/159

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 26.11.2010

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Meier / 604-613

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	07.12.2010	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	14.12.2010	öffentlich

### **Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co.KG, Industriestraße 5, Bad Zwischenahn, zur Erschließung eines Teilgebietes im Bebauungsplangebiet Nr. 44 - Aschhauserfeld Asreg -**

Wegen der Erschließungsplanung wird auf die Beratungen des Straßen- und Verkehrsausschusses am 10.11.2010 (Protokoll Nr. 198, 4 d. N.), auf die inzwischen durchgeführte Einwohnerinformationsversammlung am 23.11.2010 sowie auf die Beratungen des Verwaltungsausschusses vom heutigen Tage verwiesen.

Mit e-mail vom 15.11.2010 (**Anlage 1**) beantragt die Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG, Industriestraße 5, Bad Zwischenahn, den Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB), um ein Teilgebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 44 „Aschhauserfeld Asreg“ einer Wohnbebauung zuzuführen und um die erforderlichen Entwässerungs-, Erschließungs- und Grünanlagen auf Kosten der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG herzustellen (**Anlage 2**).

In Absprache mit der Gemeinde hat die Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG schon vorweg die Erschließungsplanung in enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt sowie den Gemeindewerken für Abwasser und Wasser vom Ingenieurbüro Heinzelmann erstellen lassen. Das Ingenieurbüro wird auch die Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Abrechnung durchführen. Die Auftragsvergaben und die Baudurchführung bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Entgegen den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Aschhauserfeld Asreg“ aus dem Jahre 1981, nach dem noch eine sehr kostenaufwendige und flächenverbrauchende Erschließung vorgesehen ist, soll nunmehr eine wesentlich komprimierte Erschließung im Standard unserer heutigen Wohngebietserschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Dabei muss die geplante nördliche Stichstraße etwas nach Norden verlegt werden, um einen besseren Zuschnitt der künftigen Baugrundstücke zu erhalten. Erforderlich ist auch ein Wendepplatz.

Einigkeit besteht auch darin, dass in einem Teilbereich ein Ausbau der Gemeindestraße „Asreg“ vorgenommen werden muss und auch diese Kosten von der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG zu tragen sind. Noch zu beraten ist über die Frage, wie die Straße Asreg ausgebaut werden soll: Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, die Straße von heute ca. 3 m bis 3,50 m auf 4,50 m zu verbreitern, was der Standardbreite im ländlichen Wegebau entsprechen würde. Bei dieser Breite ist ein Begegnungsverkehr möglich. Da das Straßenareal sehr schmal ist, müssten allerdings beide Straßenseitengräben verrohrt und ein Regenwasserkanal unter der Straße verlegt werden.

Alternativ ist es auch möglich, die Straße in ihrer bisherigen Breite (ca. 3,50m) wieder herzustellen und an zwei Stellen Ausweichbuchten anzulegen, um dort Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Die Straßengräben können dann erhalten bleiben.

In der Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses am 10. November 2010 wurde vereinbart, in der Anliegerversammlung am 23. November 2010 beide Alternativen vorzustellen und das Votum der Anlieger abzuwarten. Diese Versammlung hat inzwischen stattgefunden: Die Anlieger haben sich sehr überwiegend für die Beibehaltung der bisherigen Straßenbreite und die Anlegung von Ausweichbuchten ausgesprochen. Begründet wurde dies damit, dass der ländliche Charakter des Asreg erhalten bleiben sollte. Bei einer größeren Straßenbreite wird zudem eine Zunahme der gefahrenen Geschwindigkeit befürchtet.

Aufgrund dieses recht eindeutigen Votums schlägt die Verwaltung vor, dem Wunsch der Anlieger zu entsprechen und die Alternativplanung mit einer Straßenbreite von ca. 3,50 m und der Anlegung von Ausweichbuchten zu realisieren und dem Erschließungsvertrag zugrunde zu legen.

Der festgesetzte Kinderspielplatz kann zurzeit noch nicht plangemäß erschlossen werden, da sich diese Flächen teilweise im Besitz eines anderen Eigentümers befinden. Er soll jedoch hergestellt werden, wenn auch die weiteren südlich angrenzenden Bauflächen erschlossen werden. Die anteilige Fläche innerhalb der Baufläche der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG soll an die Gemeinde übereignet werden; wird aber vom künftigen Anlieger „gepflegt“, so dass keine öffentliche Zuwegung für den Bauhof (Unterhaltung) bereit gehalten werden muss. Die Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG wird dieses vertraglich mit den Erwerbern vereinbaren.

Der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG ist bekannt, dass die Gemeinde durch den Erschließungsvertrag die ihr nach § 123 BauGB obliegende Erschließung überträgt und sich die Erschließungsträgerin verpflichtet, die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation) auf ihre Kosten **ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde** durchzuführen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation) sind diese der Gemeinde zu übertragen, die von dem Zeitpunkt an die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen hat.

Der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG ist bekannt, dass die künftigen öffentlichen Erschließungsflächen vor Beginn der Erschließung unentgeltlich an die Gemeinde zu übereignen sind und dass der Vertrag erst wirksam wird, wenn die Vertragserfüllung durch die Übergabe einer unbefristeten Bankbürgschaft in ausreichender Höhe gesichert ist.

Die Erschließungsträgerin wird sämtliche Kosten für den Bau der Entwässerungs-, Erschließungs- und Grünanlagen einer neuen Planstraße mit Wendepunkt und für einen Teilausbau des Asreg in dem zu erschließenden Teilgebiet des Neubaugebietes Nr. 44 „Aschhauserfeld Asreg“ tragen. Dadurch erlangen aber auch die weiter südlich angrenzenden Baugrundstücke Erschließungsvorteile. Die Gemeinde verpflichtet sich daher, in später ggf. noch abzuschließenden Erschließungsverträgen für diese weiter südlich gelegenen Baugrundstücke eine vertragliche Regelung zugunsten der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG dahingehend aufzunehmen, dass von künftigen Erschließungsträgern noch anteilige Kostenerstattungen zu erfolgen haben. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde selbst die Erschließung vornehmen sollte.

Darüber hinaus ist die Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG verpflichtet, für das zu erschließende Teilgebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 44 „Aschhauserfeld Asreg“ einen Infrastrukturzuschlag in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> Nettobauland zu zahlen. Der Berechnung des Infrastrukturbeitrages wird eine Nettobaulandfläche von ca. 4.501 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die endgültige Größe ergibt die Vermessung.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG, Industriestraße 5, 26160 Bad Zwischenahn, wird beschlossen.

In dem Erschließungsvertrag ist die Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG als Erschließungsträgerin zu verpflichten, auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 44 „Aschauserfeld Asreg“ und der vom Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede, erarbeiteten und mit dem Tiefbauamt der Gemeinde sowie den Gemeindewerken für Wasser und Abwasser abgestimmten Ausbauplanung und dazugehörigen Leistungsbeschreibung, die Erschließung des Teilwohngebietes auf eigene Kosten ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde durchzuführen. Im wesentlichen handelt es sich um

- die Freilegung der öffentlichen Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen,
- die Erstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,
- die erstmalige endgültige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit Fahrbahnen, Parkflächen, Geh- und Radwegen bzw. der diesen Verkehrsanlagen gleichzusetzenden Flächen in verkehrsberuhigten Zonen, einschließlich Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün und Straßennamen sowie Verkehrsschilder,
- die Herstellung der selbstständigen öffentlichen Grünanlagen - mit Ausnahme des Kinderspielfeldes - sowie die internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und
- den Ausbau der Gemeindestraße „Asreg“ in einem Teilbereich (= Alternativplanung mit einer Straßenbreite von ca. 3,50 m und der Anlegung von Ausweichbuchten).

### **Externe Anlagen:**

E-mail der Rügenwalder Mühle Carl Müller GmbH & Co. KG auf Abschluss eines Erschließungsvertrages vom 15.11.2010

Lageplan mit Kennzeichnung des Erschließungsvertragsgebietes

**Geänderter Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses 07.12.2010 für den Rat 14.12.2010 – Text wird noch eingefügt.**