

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2012/208

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 06.02.2013

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	19.02.2013	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	05.03.2013	öffentlich

Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 144 - Östlich der Edewechter Straße - hier: a) Antrag auf Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Meyer & Steenken GbR, Gehlenberg, sowie b) Vorstellung der Erschließungsplanung

Die Meyer & Steenken GbR mit Sitz in Gehlenberg, dafür handelnd die Herren Gerald Meyer, Hasselterfeldstraße 21, 26835 Hesel, und Wilfried Steenken, Parkstraße 3, 26169 Gehlenberg, haben mit Grundstückskaufvertrag vom 26.10.2012, noch zu vermessende Teilflächen in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 144 - Östlich der Edewechter Straße - der Bebauung erworben. Die neu zu vermessenden Teilflächen befinden sich in Ekern an der Gemeindestraße „Am Bahnhofsbusch“.

Vor der Realisierung einer Bebauung sind aber

- a) die Erschließung dieser Teilflächen entlang der noch weiter herzustellenden Gemeindestraße „Am Bahnhofsbusch“ durch eine Verlängerung der vorhandenen Straße um ca. 12 m und Anlage eines Wendeplatzes sowie
- b) die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen am Schießstand Ekern auf Kosten der Erschließungsträgerin durchzuführen bzw. vorzunehmen.

Insbesondere sind bezogen auf die noch zu definierenden notwendigen Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen ausgehend von dem benachbarten Schießstand Abstimmungen mit dem beauftragten Institut für Technische und Angewandte Physik ITAP GmbH, Marie-Curie-Str. 8, 26129 Oldenburg, der Gemeinde, einem Schießstandsachverständigen und dem Schützenverein Ekern erforderlich.

Die Meyer & Steenken GbR hat gebeten, mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 des Baugesetzbuches (BauGB) abzuschließen. Diese Möglichkeit der Erschließung durch Abschluss eines Erschließungsvertrages wurde gemäß einer Regelung im Städtebaulichen Vertrag vom 28.05.2009/17.06.2009, in den die Meyer & Steenken GbR als Rechtsnachfolgerin eingetreten ist, ausdrücklich vereinbart. Die Meyer & Steenken GbR wird als Erschließungsträgerin sämtliche Kosten für den Bau der Verlängerung der Entwässerungs-, Erschließungs- und Grünanlagen der Gemeindestraße „Am Bahnhofsbusch“ mit Wendeplatz in dem zu erschließenden Teilgebiet des Neubaugebietes Nr. 144 – Östlich der Edewechter Straße – tragen (**Anlage**).

In Absprache mit der Gemeinde hat die Meyer & Steenken GbR schon vorweg die Erschließungsplanung in enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt sowie den Gemeindewerken für Abwasser und Wasser vom Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH, Neuenburg, die in der Sitzung vorgestellt werden soll, erstellen lassen. Das Ingenieurbüro wird auch die Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Abrechnung durchführen. Die Auftragsvergaben und die Baudurchführung bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Der Meyer & Steenken GbR 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 Meyer & Steenken GbR 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.

Darüber hinaus ist die Meyer & Steenken GbR verpflichtet, für das zu erschließende Teilgebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 144 – Östlich der Edewechter Straße - einen Infrastrukturzuschlag in Höhe von 10,00 € pro m² Nettobauland zu zahlen.

Die nach der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sich ergebenden Kompensationsflächen können auf den Poolflächen der Gemeinde Bad Zwischenahn nachgewiesen werden sofern erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht auf eigenen Flächen durchgeführt werden können. Der ermittelte externe Kompensationsbedarf für das Teilgebiet beträgt 4.682 Werteinheiten (WE). Je WE werden Kosten von 1,25 € berechnet. Vom Erschließungsträger wären mithin ggf. 5.852,50 € abzulösen.

Im Erschließungsvertrag ist geregelt, dass die Gemeinde verpflichtet ist, nach Übernahme der Erschließungsanlagen nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Abgabensatzung für die Abwasserbeseitigung die auf die im Vertragsgebiet genannten Grundstücke entfallenden Beiträge zur Deckung ihres Aufwandes für die öffentliche, zentrale Schmutzwasserbeseitigungseinrichtung (Schmutzwasserbeiträge) zu berechnen. Die für den Bau der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungseinrichtungen entstandenen und von der Gemeinde anerkannten Kosten werden jedoch auf die zu erhebenden Schmutzwasserbeiträge angerechnet. Die Ablösung des danach verbleibenden Betrages wird vereinbart.

Beschlussvorschlag:

a) Dem Antrag auf Abschluss eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB zur Erschließung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 144 – Östlich der Edewechter Straße - mit der Meyer & Steenken GbR, Gehlenberg, wird zugestimmt.

In dem Erschließungsvertrag ist die Meyer & Steenken GbR als Erschließungsträgerin zu verpflichten, auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 144 – Östlich der Edewechter Straße - und der vom Ing. Büro Thalen Consult GmbH, Neuenburg, zu erarbeitenden Ausbauplanung mit der dazugehörigen Leistungsbeschreibung den Ausbau der Erschließungsanlage „Verlängerung der Gemeindestraße Am Bahnhofsbusch mit Wendepplatz u. a.“ auf eigene Kosten durchzuführen. Im Wesentlichen handelt es sich um

- die Freilegung der öffentlichen Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen,

- die Erstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,
- die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen (verkehrsberuhigter Ausbau) einschließlich Entwässerung und Beleuchtung,

sowie

- vor Realisierung einer Bebauung die Durchführung und Kostenträgerschaft von aktiven Schallschutzmaßnahmen am Schießstand Ekern, die vorab u.a. mit dem Schützenverein Ekern abzustimmen sind.

Die Erschließungsträgerin ist in dem Erschließungsvertrag auch zu verpflichten,

- die auf die im Vertragsgebiet gelegenen Wohngrundstücke entfallenden Schmutzwasserbeiträge abzüglich der für die Herstellung der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen aufgewandten und der Gemeinde nachgewiesenen Kosten auf der Grundlage der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Abgabensatzung für die Abwasserbeseitigung sowie
- die auf die im Vertragsgebiet gelegenen Wohngrundstücke entfallenden Infrastrukturzuschläge und
- ggf. den ermittelten externen Kompensationsbedarf für das Teilgebiet für 4.682 Werteinheiten (WE) abzulösen. Je WE werden Kosten von 1,25 € berechnet. Von der Erschließungsträgerin wären mithin ggf. 5.852,50 € abzulösen.

b) Der vorgestellten Erschließungsplanung wird zugestimmt.

Externe Anlagen:

Anlage (= Erschließungsvertragsgebiet)

Entsprechender Beschlussvorschlag des Verwaltungsausschusses für den Rat der Gemeinde am 05.03.2013