

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2015/099

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 04.06.2015

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	23.06.2015	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	21.07.2015	öffentlich

Ergänzungssatzung "Langer Damm" (K 128) in Ohrwege

hier: a) Antrag des Herrn Jan-Günther Lüttmann, Jägerskamp 9, Bad Zwischenahn, auf Abschluss eines Erschließungsvertrages gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) und

(BauGB) und

b) Vorstellung der Erschließungsplanung

Beschlussvorschlag:

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit Herrn Jan-Günther Lüttmann, Jägerskamp 9, Bad Zwischenahn, wird beschlossen.

In dem Erschließungsvertrag ist Herr Lüttmann zu verpflichten, auf der Grundlage der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt der Gemeinde sowie den Gemeindewerken für Wasser und Abwasser abgestimmten Ausbauplanung und der zugehörigen Leistungsbeschreibung, die Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen im Gebiet der Ergänzungssatzung in Ohrwege entlang der Kreisstraße „Langer Damm“ (K 128) durchzuführen. Im Wesentlichen handelt es sich um

- die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
- die Erstellung der mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland abgestimmten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sowie für einen Anschluss der einbezogenen Außenbereichsflächen an die Schmutzwasserkanalisation

nach Maßgabe der Ausbaupläne und dazugehörigen Leistungsbeschreibungen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 19.05.2015 (174/PIEnUm, TOP 4 d.N.) wurde eine Beschlussempfehlung zum Satzungsbeschluss für die Satzung der Gemeinde Bad Zwischenahn gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Ergänzungssatzung in Ohrwege, „Langer Damm“ (K 128) mit der dazugehörigen Begründung gefasst sowie den von der Verwaltung vorgetragenen Abwägungsvorschlägen zugestimmt. Die weitere Beratung erfolgte im Verwaltungsausschuss am 02.06.2015 und der abschließende Ratsbeschluss ist am 16.06.2015 vorgesehen.

Mit Antrag vom 12.05.2015 (**Anlage 1**) – hier eingegangen am 03.06.2015 – bittet Herr

Jan-Günther Lüttmann als Eigentümer der einbezogenen Außenbereichsflächen im Gebiet der Ergänzungssatzung die Gemeinde Bad Zwischenahn (**Anlage 2**), einen Erschließungsvertrag gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) abzuschließen, da zur Erteilung von Baugenehmigungen entlang der Kreisstraße „Langer Damm“ zum einen der bestehende Graben auf Höhe der künftigen Baugrundstücke zu verrohren ist und des Weiteren ein Anschluss dieser Verrohrung an einen weiteren Graben, der in Richtung Aue entwässert, vorzunehmen ist. Auch sollte aus Sicht der Gemeindewerke für Wasser und Abwasser für die Schmutzwasserentsorgung für die einbezogenen Außenbereichsflächen ggf. ein Anschlusskanal in geringerer Tiefe parallel zum Hauptkanal, der sehr tief in 3,00 m bis 3,60 m liegt, verlegt werden, weil damit nur einmal ein Anschluss am Hauptkanal herzustellen wäre. Diese Erschließungsmaßnahmen sowie sämtliche zu übernehmenden Kosten wurden Herrn Lüttmann ausführlich erläutert.

Durch den Erschließungsvertrag überträgt die Gemeinde die ihr gemäß §123 BauGB obliegende Erschließung auf Herrn Lüttmann als Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die erstmalige endgültige Herstellung aller erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation) auf seine Kosten **ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde** durchzuführen.

Herrn Lüttman ist bekannt, dass ggf. Teilflächen der Erschließungsflächen vor Beginn der Erschließung unentgeltlich an die Gemeinde zu übereignen sind und dass der Vertrag erst wirksam wird, wenn die Vertragserfüllung durch Übergabe einer unbefristeten Bankbürgschaft in ausreichender Höhe gesichert ist.

Mit der Erschließungsplanung wird ein leistungsfähiges Ingenieurbüro auf Kosten des Erschließungsträgers beauftragt.

Im Erschließungsvertrag wird ein Passus aufgenommen, dass sämtliche Erschließungsmaßnahmen insbesondere die Anlegung von Zufahrten nicht nur in Abstimmung mit der Gemeinde, sondern auch im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Westerstede fachgerecht herzustellen sind.

Im Erschließungsvertrag ist auch geregelt, dass eine Vergleichsrechnung hinsichtlich der Schmutzwasserbeiträge vorzunehmen ist. Die für den Bau der öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungseinrichtungen entstandenen und von der Gemeinde anerkannten Kosten werden hierbei auf die zu erhebenden Schmutzwasserbeiträge angerechnet. Die Ablösung des danach verbleibenden Betrages wird vereinbart.

Die Erschließungsplanung wird in der Sitzung des Verwaltungsausschusses ebenfalls vorgestellt.

Externe Anlagen:

Anlagen 1 und 2