

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2015/110

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 05.02.2016

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungsausschuss	16.02.2016	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	01.03.2016	öffentlich

Erschließung einer Teilfläche in Bloh, Am Entengrund

hier: a) **Antrag auf Abschluss eines Erschließungsvertrages gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) zwischen der Fa. Südkamp Bau GmbH & Co. KG, Gewerbepark Nord 1, 26169 Friesoythe-Gehlenberg, und der Gemeinde Bad Zwischenahn (= Beschlussempfehlung für den Rat), sowie**
b) **Vorstellung der Erschließungsplanung (= Beschluss VA)**

Beschlussvorschlag:

zu a):

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Fa. Südkamp Bau GmbH & Co.KG, Gewerbepark Nord 1, 26169 Friesoythe-Gehlenberg, wird antragsgemäß (**Anlage 1**) beschlossen.

In dem Erschließungsvertrag ist die Fa. Südkamp Bau GmbH & Co.KG als Erschließungsträgerin zu verpflichten, auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 35 – Bloher Teiche – und der 1. vereinfachten Änderung sowie der vom Ingenieurbüro Wessels und Grünefeld, Garrel, erarbeiteten und mit dem Tiefbauamt der Gemeinde sowie den Gemeindewerken für Wasser und Abwasser abgestimmten Ausbauplanung und dazugehörigen Leistungsbeschreibungen, die Erschließung des verbliebenen Teilwohngebietes (**Anlage 2**) 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 sowie
- ggf. die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens.

zu b):

Der in der Sitzung vorgestellten Erschließungsplanung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

zu a) und b):

Mit Email vom 14.09.2015 (**Anlage 1**) beantragt die Fa. Südkamp Bau GmbH & Co. KG, Gewerbepark Nord 1, 26169 Friesoythe-Gehlenberg, den Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB), um das letzte verbleibende Teilgebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 35 „Bloher Teiche“ und der 1. vereinfachten Änderung, einer Wohnbebauung zuzuführen und um die erforderlichen Entwässerungs-, Erschließungs- und Grünanlagen auf Kosten der Fa. Südkamp Bau GmbH & Co.KG herzustellen. Ein Übersichtslageplan ist der Beschlussvorlage beigelegt (**Anlage 2**). Darin ist die von der Fa. Südkamp Bau GmbH & Co. KG zu bebauende Fläche schraffiert dargestellt. Es sollen überwiegend Doppelhäuser in verdichteter Art und Weise errichtet werden.

Bisher ist der Bereich „Am Entengrund“ privat erschlossen worden und die bestehende Erschließungsstraße ist ebenfalls in Privateigentum. Es ist in diesem Zusammenhang beabsichtigt, den als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich nach Fertigstellung sämtlicher Erschließungsanlagen, dann in seiner Gesamtheit der Gemeinde kostenlos und entschädigungslos zu übertragen. Gewidmet sind zurzeit nur die ersten 60 m der Privatstraße „Am Entengrund“.

Aufgrund von Vorgesprächen mit dem bisherigen Eigentümer und in Absprache mit der Gemeinde wurden bereits im Vorfeld eine grobe Bestandserfassung sowie der weitere Erschließungsaufwand vom Ingenieurbüro Heinzelmann, Wiefelstede, ermittelt. Die darauf aufbauend noch zu erarbeitende konkrete Erschließungsplanung ist von der Fa. Südkamp Bau GmbH & Co.KG in Zusammenarbeit mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt sowie den Gemeindewerken für Abwasser und Wasser nunmehr nicht mehr vom Ingenieurbüro Heinzelmann, sondern vom Ingenieurbüro Wessels und Grünefeld, 49681 Garrel, zu erstellen. Das Ingenieurbüro wird auch die Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Abrechnung durchführen.

Die Auftragsvergaben und die Baudurchführung bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist ggf. der Neubau eines Regenrückhaltebeckens und damit verbunden die Beantragung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ammerland erforderlich. Näheres dazu wird in der Sitzung ausgeführt.

Insgesamt betrachtet begrüßt die Verwaltung die nunmehr vorgesehene Erschließung, um die unbefriedigende Erschließungssituation zu beenden. Denn weitere Hochbaumaßnahmen kann die Gemeinde ohne ausreichende Erschließung nicht mehr zulassen; zumal nunmehr überwiegend Doppelhäuser geplant sind, die das Teilwohngebiet zusätzlich belasten werden.

b)

Zur Erschließungsplanung, die in der Sitzung vorgestellt wird:

Ein Teil der bestehenden Schmutzwasserentsorgung wird bereits durch die Gemeindewerke für Abwasser und Wasser betrieben; aber hinsichtlich der übrigen, privaten Anschlussleitung ist eine Neuverlegung der Schmutzwasserkanalisation entsprechend den Anforderungen der Gemeindewerke erforderlich.

Die vorhandene Breite von $b = \text{rd. } 3,00 \text{ m}$ der gepflasterten Fahrbahn wurde bezüglich der bestehenden und der zu erwartenden Verkehrsbelastung als nicht ausreichend eingestuft, so dass bei Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde nachfolgende Forderungen erfüllt sein müssen:

- Neubau der Verkehrsanlagen mit einer Fahrbahnbreite von mind. $b = 4,50 - 5,00 \text{ m}$ zur Gewährleistung von Begegnungsverkehr (punktuelle Einengungen zur Verkehrsberuhigung möglich),
- Schaffung einer Wendeanlage,
- Herstellung von Parkstellflächen z.B. an der Wendeanlage gemäß Bebauungsplan Nr. 35 –Bloher Teiche - ; ggf. im Verlauf der übrigen Fahrbahn (verkehrsberuhigter Bereich) und
- Herstellung einer Straßenbeleuchtung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Übernahme durch die Gemeinde im Bestand durchzuführen sind. **Von Beschränkungen und Behinderungen der Anlieger während der Bauzeit ist daher auszugehen. Die Fa. Südkamp Bau GmbH & Co. KG ist daher im Erschließungsvertrag dazu verpflichtet worden, vor Beginn der Erschließungsarbeiten, eine Anliegerversammlung durchzuführen.**

Der Fa. Südkamp Bau 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 Fa. Südkamp Bau 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.

Darüber hinaus ist die Fa. Südkamp Bau GmbH & Co. KG verpflichtet, für das zu erschließende Teilgebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 35 „Bloher Teiche“ einen Infrastrukturzuschlag zu zahlen. Die endgültige Größe ergibt die Vermessung.

Externe Anlagen:

(Anlage 1)

Übersichtslageplan **(Anlage 2)**