

Beschlussvorlage für Gemeinde Lindenberg

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Ferienhaussiedlung Hasseldorf" - Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 10.05.2023
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 48/23/044

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Lindenberg (Entscheidung)	27.06.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindenberg hatte in ihrer Sitzung am 06.04.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt. Durch notwendige Änderungen der Planung wurde eine erneute Beteiligung ausgewählter Träger erforderlich. Auch diese ist nun abgeschlossen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr die Aufstellung von 5 Jurten (statt Tiny-Häusern). Der vorhandene Keller des ehemaligen Wohnhauses soll wieder zugänglich und als Abstellraum nutzbar gemacht werden.

Für diesen vorhabenbezogener Bebauungsplan ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen. Mit diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Ein solcher Vertrag ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließen und bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurde ein Entwurf des erforderlichen Vertrages ausgearbeitet. Dieser ist als Anlage beigefügt.

Die Verfügungsberechtigung und die finanzielle Leistungsfähigkeit hat der Vorhabenträger vor Abschluss des Vertrages nachzuweisen (Anlagen 3 und 4).

Das fehlende Löschwasser stellt für den Abschluss der Planung ein Problem dar. Grundsätzlich gehört neben der verkehrlichen und medialen Erschließung auch der abwehrende Brandschutz zur erforderlichen gesicherten Erschließung. Die Gemeinde muss davon ausgehen können, dass die für ein Baugebiet notwendige Erschließung (hier: Löschwasserversorgung) möglich und sichergestellt ist. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben, da Löschwasser für den gesamten Ortsteil Hasseldorf nicht vorhanden ist. Die Planung kann erst zum Abschluss gebracht werden, wenn auch die Löschwasserversorgung

sichergestellt ist.

Der Vorhabenträger könnte vertraglich verpflichtet werden, selbst eine ausreichende Löschwassermenge für sein Vorhaben vorzuhalten, um die Planung zum Abschluss bringen zu können.

Die Gemeinde ist jedoch gewillt, die Löschwasserversorgung herzustellen und hatte bereits für 2023 entsprechende Mittel in den Haushalt eingestellt. Diese werden nun aber voraussichtlich durch stark gestiegene Preise für die Löschwasserbereitstellung im OT Lindenberg benötigt. Sofern die Gemeinde an der Planung „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ festhält und eine Verpflichtung des Vorhabenträgers nicht beabsichtigt, muss sie sich verpflichten, zeitnah Löschwasser bereitzustellen. Dazu müssten Kosten in den Haushalt 2024 eingestellt werden (voraussichtlich 86.000 € zzgl. 10% Teuerungsrate).

Sollte dieses Vorgehen beabsichtigt sein, wird zusätzlich ein Haftverzicht empfohlen (siehe Anlage 5 des Vertrages). Der Vorhabenträger verzichtet damit im Brandfall auf Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber der Gemeinde.

Sollte keine der beiden Optionen beabsichtigt sein, kann die Planung erst abgeschlossen werden, wenn ausreichend Löschwasser tatsächlich vor Ort vorhanden ist.

Durch den Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf eigene Rechnung spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und innerhalb eines Zeitraumes von weiteren zwei Jahren fertigzustellen.

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen (§12 Abs. 1 BauGB) – siehe Vorlage VO/GV 48/23/045.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss des beigefügten Durchführungs- und Erschließungsvertrages mit Herrn Lars O. Lücke, Hasseldorf 4, 17111 Lindenberg, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhaussiedlung Hasseldorf“ für die Errichtung einer Ferienhaussiedlung auf dem Flurstück 10/2, Flur 1, Gemarkung Hasseldorf.

2. Die Gemeinde wird in den Haushalt 2024 die erforderlichen Kosten für den Bau einer Löschwasserzisterne oder alternativen Löschwasser-Vorhaltung i.H.v. 95.000 € einstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Mit Abschluss des Vertrages entstehen der Gemeinde Lindenberg keine Kosten für die Realisierung des Vorhabens.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind jedoch unter 12600.09600000 Kosten i.H.v. 95.000 € einzustellen. Mit diesen Kosten soll die Löschwasserversorgung für den ganzen Ortsteil Hasseldorf, die bislang nicht gesichert ist, hergestellt werden.

Anlage/n

1	Durchführungs- und Erschließungsvertrag (nichtöffentlich)
---	-------------------------------------------------------------