

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-11/2022</b>	
Fachbereich	FB III - Fachbereich Bauen
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	10.02.2022



## Gemeinde Calden

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Calden	17.02.2022	
Ausschuss für Nachhaltigkeit, Infrastruktur und Soziales	23.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	28.02.2022	
Gemeindevertretung der Gemeinde Calden	03.03.2022	

### **Bauleitplanung der Gemeinde Calden; Bebauungsplan Nr. 6 „Teichfeld“, Ortsteil Westuffeln** hier: Beratung und Beschlussfassung über

1. den Kaufvertrag und den Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungs-  
 träger gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB,
2. die Behandlung der Ergebnisse der erneuten Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander und
3. den Satzungsbeschluss

### **Sachdarstellung:**

#### **Zu Ziffer 1:**

Die technische Planung zur Erschließung der innerhalb des vorbezeichneten Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke hat sich soweit konkretisiert, dass nicht nur die künftigen öffentlichen Flächen zeitnah in das Eigentum der Gemeinde übergehen können (Teil I des Vertrages), sondern darüber hinaus die technische Erschließung des Gebietes nunmehr von der Gemeinde durch einen sog. Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB an den Erschließungsträger übertragen werden kann (Teil II des Vertrages).

Der Erschließungsträger stellt die vertraglich vereinbarten Erschließungsanlagen infolgedessen im eigenen Namen und auf eigene Kosten her. Die Planung und Ausführung der baulichen Leistungen haben durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro und Bauunternehmen zu erfolgen. Daneben regelt das Vertragswerk u. a. die Art und den Umfang der Erschließung, die technischen Anforderungen der Gemeinde, die Fertigstellung der Anlagen und Erstellungsfristen, die Übernahme der Erschließungsanlagen in die Baulast der Gemeinde und die Anrechnung der tatsächlichen Kosten für den Bau der Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitung auf die Wasser- bzw. Abwasserbeiträge nach den einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Wasserversorgungs- / Entwässerungssatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Planungs- und Baukosten durch Überweisung der zu erwartenden Summe auf ein von der Gemeinde Calden bei einem

Kreditinstitut einzurichtendes Treuhandkonto, über welches die Gemeinde nach den Maßgaben der vertraglichen Regelungen verfügt. Das Wirksamwerden des Erschließungsvertrages wird insbesondere an die Übergabe dieses Sicherungsmittels geknüpft.

Der Entwurf des zweiteiligen Vertrages (Teil I Kaufvertrag, Teil II Erschließungsvertrag) ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage 1** beigefügt.

### **Zu Ziffer 2 und 3:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Teichfeld“ in der Gemarkung Westuffeln gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in dem Mitteilungsblättchen „Rund um den Flughafen“ sowie auf der Internetseite der Gemeinde Calden bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20. Juli 2020 bis einschließlich 21. August 2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 15. Juli 2020 bis zum 21. August 2020 um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umfangreiche Stellungnahmen vorgetragen, die dazu geführt haben, dass die Planunterlagen geändert und erneut ausgelegt werden mussten.

Die Beschlussfassung hierzu erfolgte am 29.10.2020. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 20. November 2020 bis zum 23. Dezember 2020 um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Während der Einsichtnahmemöglichkeit sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen. Die benachbarten Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ihre Zustimmung zu den beabsichtigten Planungen erteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen, die zu einer wesentlichen Planänderung führen würden.

Der ursprüngliche Vorhabenträger hat die Gemeindevertretung daraufhin gebeten, dass ein Erschließungsträger in ersetzender Weise in die Rechte und Pflichten im Sinne des zugrundeliegenden städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde eintritt. Es herrscht nach wie vor Einvernehmen zwischen den Parteien, dass der Erschließungsträger die verfahrensgegenständlichen Grundstücksflächen eigentumsrechtlich sichert und in Abstimmung mit der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Der aktuelle Erschließungsträger beabsichtigt, das Baugebiet durch eine Stichstraße mit Wendeanlage zu erschließen. Hierdurch änderten sich die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, da die westlich liegende Wegeparzelle (Bezeichnung; Gemarkung Westuffeln, Flur 22, Flurstück 63), welche zuvor als öffentliche Ringschließungsstraße dienen sollte, infolgedessen nicht mehr Gegenstand der Planung war.

Da sich die Planung nach der Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit geändert hat, wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

Die Beschlussfassung hierzu erfolgte am 11.11.2021. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 06.12.2021 bis einschließlich 10.01.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 26. November 2020 bis zum 10. Januar 2022 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. Im

Einzelnen haben die Beteiligungsschritte, die in der als **Anlage 2** beigefügten Tabelle zusammengestellten Ergebnisse erbracht.

Während der erneuten Einsichtnahmemöglichkeit sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen. Die benachbarten Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ihre Zustimmung zu den beabsichtigten Planungen erteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen, die zu einer wesentlichen Planänderung führen würden.

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden daher, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Teichfeld“ (hier: **Anlage 3**) als Satzung zu beschließen, die beigefügte Begründung mit Datum vom 12. Januar 2022 zu billigen (hier: **Anlage 4**) und das weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des anhängigen Verfahrens als auch der technischen Erschließung – mit Ausnahme des Kaufpreises und der hälftigen Kosten für die Beurkundungshandlung – werden dem aktuellen Erschließungsträger durch Erschließungsvertrag i. S. d. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB auferlegt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden fasst die folgenden Beschlüsse:

#### **1. Beschlussfassung über den Kaufvertrag und den Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden beschließt den Entwurf des Kauf- und Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Calden und dem Erschließungsträger des in der Gemarkung Westuffeln gelegenen Erschließungsgebietes – Bebauungsplanes Nr. 6 „Teichfeld“ – in seinen Grundzügen gemäß **Anlage 1**. Unter Bezugnahme auf den § 71 Abs. 2 S. 2 HGO werden der Bürgermeister und die Erste Beigeordnete dazu beauftragt, das Zustandekommen des abschließenden Vertragswerks unverzüglich zu erwirken als auch ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen und im Sinne des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB notariell beurkunden zu lassen.

#### **Zu Ziffer 2:**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Behandlung der Ergebnisse der erneuten Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander**

I. Die in der **Anlage 2** befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Calden und somit als Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

II. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden stellt fest, dass die Planung mit den benachbarten Gemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt ist.

#### **Zu Ziffer 3:**

## **Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss**

I. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Teichfeld“ setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Der räumliche Geltungsbereich wird durch folgende Grundstücksbezeichnungen begrenzt:

Gemarkung Westuffeln (Calden), Flur 22, Flurstücke 44, 45, 46 und 66/6 (in Teilen)

II. Dem Bebauungsplan Nr. 6 „Teichfeld“ ist eine Begründung (hier: **Anlage 4**) beigegeben, die das Datum „12. Januar 2022“ trägt. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigegeben und wird beschlossen.

III. Dem Bebauungsplan Nr. 6 „Teichfeld“ (hier: **Anlagen 3 und 4**) wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen.

IV. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Calden ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu Jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### Anlage(n):

1. Anlage\_1\_KV\_u\_Erschließungsvertrag\_mit\_Anlagen
2. Anlage\_2\_GemVE\_Abwägung\_B\_Plan\_Nr\_6
3. Anlage\_3\_GemVE\_Planteil\_B\_Plan\_Nr\_6
4. Anlage\_3\_GemVE\_Planteil\_B\_Plan\_Nr\_6\_zus
5. Anlage\_4\_GemVE\_Begründung\_B\_Plan\_Nr\_6

Der Bürgermeister