



**Beschlussvorlage**

**Vorlage 89/2022**

**Zuständiges Amt:**  
**Aktenzeichen:**

**öffentlich**  
ja

**Beratungsgegenstand:**

**Abschluss des Erschließungsvertrages zum Wohngebiet "In den Baarwiesen" in Hermannsburg (3. Bauabschnitt)**

<b>Gremium ↓</b>	<b>Sitzungstermin ↓</b>	<b>TOP ↓</b>
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Bauen der Gemeinde Südheide	01.12.2022	9
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Südheide		
Gemeinderat Südheide		

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den in der Anlage zur Vorlage 89/2022 beigefügten, Erschließungsvertrag zwischen Herrn Jörg Schellworth, wohnhaft Steinkamp 33, 29313 Hambühren und der Gemeinde Südheide per notarieller Beurkundung zu unterzeichnen.

**Sachdarstellung:**

Mit dem Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 20 „In den Baarwiesen“ existiert seit 2006 Baurecht für ein Wohngebiet, welches in den vergangenen Jahren bereits zu einem großen Teil realisiert wurde. Im nördlichen sowie auch im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das Baurecht bereits in den ersten Jahren seit seiner Rechtskraft in Anspruch genommen. Da für diese Bereiche eine gesicherte Erschließung vorhanden war bzw. im nördlichen Bereich durch die Gemeinde realisiert wurde, ist dies problemlos möglich gewesen.

Der mittlere Bereich des Bebauungsplangeltungsbereiches war bis zum Jahr 2021 gänzlich unerschlossen und stand damit nicht als Bauland zur Verfügung. Hinzu trat der Umstand, dass die Grundstückseigentümer dieser Flächen nicht an einem Verkauf interessiert waren.

Im Jahr 2021 konnte ein Teilbereich dieses unerschlossenen Areales durch die Firma Heidt & Peters GmbH erworben werden. Mit dem Ziel, eine Baulandentwicklung zu betreiben, wurde zwischen der Firma Heidt & Peters und der Gemeinde ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die Erschließungsarbeiten und die Grundstücksparzellierung wurden 2021 durchgeführt; die Grundstücke sind alle veräußert und zum überwiegenden Teil bereits mit einem Wohnhaus bebaut bzw. befindet sich aktuell in der Bauphase.



Für den verbleibenden unerschlossenen Teilbereich konnte der Erschließungsträger seinerzeit kein positives Ergebnis zum Ankauf mit der Eigentümerin dieser Flächen erwirken und der Bereich verblieb weiterhin in der Grünlandnutzung. Nicht zuletzt um dieses Wohngebiet zeitnah abschließen zu können, und somit auch die Erschließungsstraße, die neben der Erschließung der Wohngrundstücke im Planbereich selbst, auch die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Gemeindestraßennetz im Bereich Georgstraße/Heidberg herstellt, wurden durch die Verwaltung intensive Gespräche mit der Eigentümerin der verbliebenen unerschlossenen Grundstücke geführt.

Die daraufhin geführten Gespräche der Eigentümerin mit verschiedenen Interessenten führte zum Abschluss des Kaufvertrages mit Herrn Jörg Schellworth, der die Flächen zur Entwicklung von Bauland kürzlich erworben hat.

In diesem, nunmehr 3. und letzten Bauabschnitt des Wohngebietes stehen rund 13.000 m<sup>2</sup> Bruttobauland zur Verfügung (siehe Anlage 1 zur Vorlage 89/2022). Innerhalb dieser Fläche liegt die Verkehrsfläche gemäß Bebauungsplan sowie jeweils östlich und westlich davon eine Baufläche. Für die östliche Baufläche ist im Bebauungsplan Hermannsburg Nr. 20 „In den Baarwiesen“ bislang die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) vorgesehen. Damit wurde seinerzeit insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass die am Ort befindliche Raiffeisengenossenschaft bauplanungsrechtlich gesichert werden sollte. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben aufgezeigt, dass die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes in diesem Bereich mindestens schwierig ist; eine Entwicklung hat bisher ausschließlich in Richtung Wohnen stattgefunden. Damit könnte sich unter Umständen mittlerweile auch die Gewährleistung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich als schwierig gestalten, würde an der Mischgebietsfestsetzung festgehalten werden. Vor diesem Hintergrund wird parallel zum Abschluss dieses Erschließungsvertrages die 2. Änderung des Bebauungsplanes Hermannsburg Nr. 20 „In den Baarwiesen“ mit Vorlage Nr. 86/2022 zur Aufstellung empfohlen. Der anliegende Erschließungsvertrag (siehe Anlage 2 zur Vorlage 89/2022) regelt im Wesentlichen die Verpflichtung zur Übernahme der Erschließungsaufgaben durch den Erschließungsträger einerseits und die Verpflichtung zur Übernahme der öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen) in Eigentum, Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung durch die Gemeinde andererseits.

Der zur Ausführung kommende Entwurf der Ausbauplanung für die Verkehrsanlagen ist vorab von der Gemeinde zu genehmigen. Zu diesem Zeitpunkt bringt die Gemeinde ggf. bestehende Vorgaben und Wünsche zur Gestaltung ein.

Wesentliche Dinge, wie die Übernahme der Erschließungsstandards des 2. Bauabschnittes oder auch ein Beitrag des Erschließungsträgers zum Klimaschutz (insektenfreundliche Leuchtmittel in der Straßenbeleuchtung und die Ausbringung von Blümmischungen in den Straßenentwässerungsflächen) wurden bereits mit ihm vorbesprochen. Einzelheiten zur Gestaltung der Pflichten seitens des Erschließungsträgers sowie auch seitens der Gemeinde sind in dem anliegenden Entwurf des Erschließungsvertrages für das Baugebiet „In den Baarwiesen – 3. Bauabschnitt“ geregelt.

Zur Anbindung des 3. Bauabschnittes und damit des gesamten Wohngebietes „In den Baarwiesen“ an das gemeindliche Straßennetz wird die auf dem Flurstück 72/12 befindliche Verkehrsfläche, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, ordnungsgemäß und verkehrssicher hergestellt. Dafür werden im Haushalt 2023 Mittel bereitgestellt.



**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan 3. Bauabschnitt Wohngebiet "In den den Baarwiesen"
- 2 Entwurf Erschließungsvertrag 3. Bauabschnitt

---

---