

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
Bauabteilung	14.10.2009	2009-134

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin	⇩ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz öffentlich	20.10.2009			
Verwaltungsausschuss nicht öffentlich	28.10.2009			
Gemeinderat öffentlich	03.12.2009			

Betreff:

Siedlungsentwicklung in Upschört

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Zur Erschließung und Vermarktung des Baugebietes am Auricher Weg in Upschört wurde 2005 ein Erschließungsvertrag mit der Grundstücks- und Vermietungsgesellschaft Harlingerland mbH (GVH) abgeschlossen. Die GVH hatte sich mit dem Vertrag verpflichtet, das Baugebiet auf eigene Kosten zu erschließen und zu festgelegten Konditionen an Bauwillige zu verkaufen.

Da keinerlei Nachfrage nach den von der GVH angebotenen Bauplätzen existiert, hat die GVH darum gebeten, den Erschließungsvertrag und den städtebaulichen Vertrag zur Erschließung und Vermarktung des Baugebietes „Östlich Auricher Weg“ aufzuheben. Der Rat hat am 26.03.2009 eine Auflösung der Verträge unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Rohbauflächen des Baugebietes kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Friedeburg übertragen werden.

Die GVH hat aufgrund des Ratsbeschlusses vom 26.03.2009 das Gegenangebot unterbreitet, die Flächen in Upschört zum Preis von 1,-- €/m² an die Gemeinde Friedeburg zu verkaufen. Der VA hat sich am 25.06.2009 gegen einen Erwerb der Flächen zum Preis von 1,-- €/m² ausgesprochen.

Nach erneuter Beratung mit der GVH am 09.10.2009 kann sich die Geschäftsführung der GVH vorstellen, die Flächen zunächst unentgeltlich an die Gemeinde zu übertragen und erst im Falle einer Weiterveräußerung von Teilflächen sukzessive den Kaufpreis von 1,-- €/m², spätestens jedoch nach maximal zehn Jahren, zu erhalten. Die Gemeinde müsste insofern nicht in Vorleistung treten und bräuchte erst bei einer Weiterveräußerung von Teilflächen des Baugebietes den Kaufpreis an die GVH entrichten.

Bei einer Aufhebung des Erschließungsvertrages kann die Ortsentwicklung in Upschört neu betrachtet und neu ausgerichtet werden:

- Straßenrandbebauung (Schließung von „unechten“ Baulücken) entlang des Auricher Weges und Haarweges,
- Realisierung eines Bolzplatzes auf einer Teilfläche des Baugebietes,

- Der (reduzierte) Erschließungsaufwand müsste dabei auf die verbleibenden Bauflächen umgelegt werden.

Unabhängig von dem Gespräch mit der GVH war der Eigentümer einer Fläche am Haarweg in der vergangenen Woche bei der Gemeinde vorstellig geworden und bat um Auskunft hinsichtlich einer Bebaubarkeit seiner Fläche. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind derzeit nicht gegeben; könnten jedoch mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes (einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes) geschaffen werden.

Die Gemeinde Friedeburg hatte diese Fläche seinerzeit in den Focus genommen. An dieser Stelle war eine dreizeilige Wohnbebauung angedacht. Da ein derartiger Bedarf auch mittelfristig nicht gesehen wird, wird vorgeschlagen, hier zunächst eine einzeilige Wohnbebauung (Straßenrandbebauung) planungsrechtlich vorzubereiten.

Spätestens bevor der Auslegungsbeschluss gefasst wird, sollte auch geklärt werden, ob und zu welchen Konditionen die Gemeinde Friedeburg die Flächen erwirbt und vermarktet, oder ob die Flächen unter Anrechnung von Planungs- und Ausgleichskosten von Privat selbst vermarktet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem VA wird empfohlen, dem Rat folgenden Beschluss vorzuschlagen:

Der Erschließungsvertrag und der städtebauliche Vertrag mit der Grundstücks- und Vermietungsgesellschaft Harlingerland mbH (GVH) zur Erschließung und Vermarktung des Baugebietes am Auricher Weg in Upschört sind aufzulösen. Dabei sind die Flächen des Baugebietes zum Preis von 1,- €/m² an die Gemeinde Friedeburg zu verkaufen. Der Kaufpreis wird sukzessive bei einer Weiterveräußerung von Teilflächen, spätestens jedoch nach zehn Jahren, gezahlt.

2. Dem VA wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

- a) **Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Einleitung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Upschört - Haarweg“ sowie der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 von Wiesede „Haarweg - Süd“ beschlossen.**
- b) **Vor der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne sind die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**
- c) **Vor dem Auslegungsbeschluss ist festzulegen, ob die Flächen von der Gemeinde Friedeburg erworben werden, oder ob die Flächen privat vermarktet werden.**

Emmelmann