

**VORLAGE G 70-9/2022**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 29.09.2022**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ – Teilerschließung Baufelder 31-33**  
**Hier: Abschluss Erschließungsvertrag zur Herstellung Teilabschnitt**  
**Planstr. E – Sanddornweg, Planstr. C – Bühnenweg**

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Votum der Ausschüsse
- D) Finanzierung und Zuständigkeit
- E) Umweltverträglichkeit
- F) Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Nachdem die Gemeindevertretung am 17.12.2020 dem Antrag auf Weiterführung der Erschließung im B-Plangebiet „Müritz-Mitte“ zugestimmt hat, ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Zum damaligen Zeitpunkt sollte die Erschließung auf Grundlage eines Antrages gemäß § 124 BauGB von der Gemeinde an die Baltic Management GmbH Projektentwicklung übertragen werden.

Am 28.01.2021 wurde durch die Gemeindevertretung der Abschluss eines Erschließungsvertrages zur Herstellung eines Teilabschlusses beschlossen. Zum Vertragsabschluss ist es bisher nicht gekommen. Dies ist u.a. darin begründet, dass zunächst die Abnahme und somit die Übertragung der Verkehrsflächen für die vorgelagerten Grundstücke noch nicht erfolgt ist und diese Erschließung zunächst abgeschlossen werden sollte. Eine Abnahme war für den 31.08.2022 terminiert.

Die Abnahme der Straßen konnte noch nicht erfolgen. Zunächst müssen u.a. noch einige Nachbesserungen Seitens der Erschließungsträger vorgenommen werden. Für die Übertragung zweier Flurstücke (Flurstücke 79/13 und 79/14) bedarf es noch einer Einigung zwischen den vorherigen Erschließungsträger die Müritz-Mitte GbR und dem neuen Erschließungsträger.

Des Weiteren hat der Erschließungsträger die Bauausführung gegenüber der Planung von 2021 verändert, folglich entspricht der Straßenverlauf nicht mehr dem ursprünglichen Beschluss der Gemeindevertretung und es ist erneut darüber zu befinden. Im ursprünglichen Beschluss fehlte der Kurvenbereich beim Sanddornweg.

Der lt. B-Plan anvisierte Ringschluss der Straße wird auch in diesem Vorhaben nicht umgesetzt.

Des Weiteren teilte der Flächeneigentümer zwischenzeitlich der Verwaltung mit, dass die Baltic Management GmbH Projektentwicklung nicht die weitere Erschließung vollziehen wird und nicht als Erschließungsträger zur Verfügung steht.

Der Flächeneigentümer Herr Schulz stellt den Antrag, dass Herr René Vagt, Geschäftsführer der Rostocker Stadtmaler GmbH, Beethovenstraße 1a, 18069 Rostock als Erschließungsträger fungiert.

Damit verpflichtet sich die Rostocker Stadtmaler GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlage auf eigene Kosten und Herr Schulz verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übertragung nach Fertigstellung an die Gemeinde.

**Zu B)**

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage des bisherigen Mustererschließungsvertrages den Vertragsabschluss für die Teilerschließung (siehe interne **Anlage 1**) der Baufelder 31, 32, 33 auf dem Flurstück 78/11, Gemarkung Müritz, Flur 1 mit der Rostocker Stadtmaler GmbH.

Mit der weiteren Erschließung der Planstraßen E und C wird neuer Wohnraum geschaffen und somit steht die Maßnahme im Einklang mit dem Zukunftskonzept (Leitbild 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“).

### Zu C)

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 06.09.2022 über die Thematik beraten. Die Information, dass Herr Vagt als Erschließungsträger fungieren möchte, wurde wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss spricht sich einstimmig für folgende Vorgehensweise aus:

- Fertigstellung der Planstraße I (Ringschluss) und
- Abschluss des Erschließungsvertrages für die Baufelder 31-33, wenn die Erschließung der vorgelagerten Baufelder 26-30 abgeschlossen ist und die Straßen in das Eigentum der Gemeinde übernommen sind.

Herr Schulz veranlasste das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro TEPLA zu den Forderungen des Bauausschusses Stellung zu nehmen (siehe interne **Anlage 2**).

Zusammenfassend ist der Ringschluss für mit erheblichen Kostensteigerungen für den Erschließungsträger verbunden und in der Form für den Grundstückseigentümer nicht verhältnismäßig und realisierbar.

Als Reaktion auf den Bauausschuss unterbreitet Herr Schulz folgenden Vorschlag:

Herr Ronald Schulz wird die Funktionalität des Sanddornweges entsprechend des Bebauungsplanes herstellen, d.h. er wird die Anbindungen an die weiteren Baufelder ordnungsgemäß entsprechend des Bebauungsplanes herstellen. Die Baufelder 34-38 können dann ohne Weiteres durch den Eigentümer erschlossen werden.

### Zu D)

Entfällt

### Zu E)

Entfällt

### Zu F) **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss eines Teilerschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Graal-Müritz und der Rostocker Stadtmaler GmbH, Beethovenstraße 1a in 18069 Rostock, für die Baufelder 31, 32, 33 im B-Plangebiet Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“.

Voraussetzungen für den Abschluss des Erschließungsvertrages für die Baufelder 31-33 sind die Abnahme der Erschließung der vorgelagerten Baufelder 26-30 und die Übernahme der dazugehörigen Straßen in das Eigentum der Gemeinde Graal-Müritz.

Variante 1: Die Fertigstellung der Planstraße I (Ringschluss) ist zu realisieren (siehe interne **Anlage 3**).

Variante 2: Die Funktionalität des Sanddornweges ist entsprechend des Bebauungsplanes herzustellen, d.h. es sind die Anbindungen an die weiteren Baufelder ordnungsgemäß entsprechend des Bebauungsplanes zu realisieren. Ein vollständiger Ringschluss wird nicht vorgenommen. Die Baufelder 34-38 können dann ohne Weiteres durch den Eigentümer erschlossen werden (siehe interne **Anlage 4**).

Variante 3: Keine Anbindung an das Nachbarflurstück. Sanddornweg wird lediglich um den Kurvenbereich erweitert. Die Baufelder 34-38 können dann nicht ohne Weiteres durch den Eigentümer erschlossen werden (siehe interne **Anlage 5**).

Die Anlage des Erschließungsvertrages ist entsprechend der Variante \_\_\_ anzupassen.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt den Erschließungsvertrag abzuschließen.

Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: .....

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

---

Jörg Griese  
Bürgervorsteher

---

Dr. Benita Chelvier  
Bürgermeisterin