

V o r l a g e
zur gemeinsamen Sondersitzung des Ausschusses für Wasser, Straßen- und Wegebau,
Ordnung, Sicherheit und Verkehr und des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und
Wirtschaft
am 02.03.2023

Betr.: Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz-Mitte“ – Erschließung Baufelder 31-33
Hier: Abschluss Erschließungsvertrag zur Herstellung Teilabschnitt Planstraße E
(Sanddornweg), Teilabschnitt Planstraße C (Buhnenweg) und Planstraße I

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Finanzierung und Zuständigkeit**
- D) Umweltverträglichkeit**
- E) Beschlussvorlage**

Zu A)

Die Gemeindevertretung hatte am 17.12.2020 dem Antrag auf Weiterführung der Erschließung im B-Plangebiet „Müritz-Mitte“ zugestimmt.

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 bisher noch nicht erfolgen. Zunächst mussten u.a. noch einige Nachbesserungen Seitens der Erschließungsträger vorgenommen werden. Diese sind zwischenzeitlich erfolgt.

Die Gemeinde Graal-Müritz übernimmt die Erschließungsanlagen von den vorherigen Erschließungsträgern mit der noch rauszumessenden Wegverbreiterung zum Pumpwerk und inkl. der Flächen des Pumpwerkes. Da diese Flächen für die Betreibung des Pumpwerkes erforderlich sind. Die Vermessung wurde lt. Erschließungsträger bereits beauftragt. Sofern die Fortschreibung vorliegt, wird die Übertragung beim Notar veranlasst.

Im September 2022 teilte der Flächeneigentümer der Baufelder 31-33 der Verwaltung mit, dass die Baltic Management GmbH Projektentwicklung nicht die weitere Erschließung vollziehen wird und nicht als Erschließungsträger zur Verfügung steht.

Der Eigentümer der Baufelder 31-33 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 Erschließungsanlagen auf eigene Kosten und der Eigentümer der Baufelder 31-33 verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übertragung der Flächen der Erschließungsanlagen nach Fertigstellung an die Gemeinde.

Der Eigentümer der Baufelder 31-33 hat sich an den Herstellungskosten des Pumpwerkes und an den Herstellungskosten der Straßenverbreiterung anteilig seiner Flächen beteiligt.

Weiterhin hat der Eigentümer der Baufelder 31-33 auch den Kostenanteil der Baufelder 35 und 36 übernommen. Die Gemeinde Graal-Müritz trifft im Gegenzug eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer der Baufelder 31-33, dass diese verauslagten Kosten i.H.v. 42.435,85 Euro vom jeweiligen Erschließungsträger der Baufelder 35 und 36 erstattet bekommt, wenn dieser die Erschließung fortführen möchte. Allen Beteiligten ist bewusst, dass der Eigentümer der Baufelder 31-33, das Risiko alleine trägt, wenn der Eigentümer der Baufelder 35 bis 38 die Erschließung nicht fortsetzen möchte. Diese Vereinbarung ist vertraglich zu sichern und vorerst als Entwurf in den Notarvertrag mit aufgenommen worden (siehe Teil C Schlussbestimmungen § 5 weitere Vereinbarungen). Die endgültige Besicherung der vorausgeleisteten Kosten muss jedoch noch endgültig mit dem Notar geklärt werden. Ggfs. muss hierzu ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen werden oder dies über eine Dienstbarkeit erfolgen.

Nachdem in der Gemeindevertretung am 29.09.2022 keine Einigung zum Thema der Verkehrsführung erzielt werden konnte, wurde die Thematik in eine gemeinsame Sondersitzung des Wasser- und Bauausschusses verwiesen. Der Erschließungsträger hat jedoch die Empfehlung des Bauausschusses vom 06.09.2022 aufgegriffen und legt nun eine Erschließungsplanung mit Realisierung des geforderten Ringschlusses Planstraße I vor (siehe interne **Anlage 1**).

Zu B)

Die Verwaltung empfiehlt den Vertragsabschluss für die Erschließung (siehe interne **Anlage 2**) der Baufelder 31, 32, 33 auf den Flurstücken 78/20, 78/21, 78/24, 78/28, 78/29 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 78/31, Gemarkung Müritz, Flur 1 mit der Rostocker Stadtmaler GmbH.

Mit der weiteren Erschließung der Planstraßen C, E und I 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“).

Vor Abschluss des Erschließungsvertrages muss die Erschließung der Baufelder 26-30 zunächst abgeschlossen sein und die Erschließungsflächen müssen ins Eigentum der Gemeinde Graal-Müritz übertragen worden sein.

Die Verwaltung weist daraufhin, dass nach Rücksprache mit dem Notar noch kleine textliche Veränderungen am vorliegenden Entwurf vorgenommen werden können. Aber der Inhalt an sich bleibt bestehen.

Zu C)

Die Kosten der Erschließung hat der Erschließungsträger zu tragen.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag

Der Wasserausschuss und der Bauausschuss empfehlen der Gemeindevertretung den Abschluss eines Erschließungsvertrages 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“.

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

Die Ausbauplanung für das Erschließungsgebietes gemäß Anlage 1 wird genehmigt.

Es ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer der Baufelder 31-33 zu treffen, damit dieser die verauslagten Kosten i.H.v. 42.435,85 Euro vom jeweiligen Erschließungsträger der Baufelder 35 und 36 erstattet bekommt, wenn dieser die Erschließung fortführt.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Ausschüsse: 14

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Jörg Griese
Vorsitzender