

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.09.2023

Betr.: Erschließung Planstraße C im B-Plangebiet „Mischgebiet Rostocker Straße“
Hier: Aufhebung Beschluss der Gemeindevertretung

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

Zu A)

Aufgrund des Erwerbs folgender Flurstücke 209/39, 209/43 und 209/44, Gemarkung Graal, Flur 1, im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 2-9A „Mischgebiet Rostocker Str.“ (siehe **Anlage 1**) und dem Wunsch einer entsprechenden zulässigen Bebauung der Grundstücke, bestand 2019 Handlungsbedarf der Gemeinde, da die Erschließung der Flächen gegenwärtig nicht gesichert ist.

Es wurde empfohlen, die durch die Erschließungsmaßnahmen bevorteilten Grundstückseigentümer in einer Bauherrengemeinschaft zusammenzuschließen und mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf Grundlage des Erschließungsvertrages wird die Erschließung durch die Bauherrengemeinschaft als Investor durchgeführt und finanziert. Weil auch die Gemeinde mit dem Standort des Eigenbetriebes Kurpark und Wirtschaftshof, Rostocker Str. 6 a, erschlossen wird, entsteht ein beitragspflichtiger Erschließungsaufwand, der entsprechend der entstandenen umlagefähigen Kosten an den Investor zu erstatten ist. Zwischenzeitlich liegt der Gemeinde ein Antrag auf Herstellung der Planstraße C als Privatstraße vom Eigentümer des Flurstücks 209/39, Gemarkung Graal, Flur 1 vor. Folgendes Verfahren dazu wurde damals als erforderlich erachtet: Die Straßenfläche von 365 m² wird nach Ermittlung des Bodenwertes durch einen Sachverständigen nach entsprechender Flächengröße an die erschlossenen Grundstückseigentümer notariell übertragen und wird damit Gemeinschaftseigentum.

Hierzu schloss die Gemeindevertretung am 29.08.2019 folgenden Beschluss G II 25-9/2019 (siehe interne **Anlage 2**):

„Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss des Vertrages über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2-9A „Mischgebiet Rostocker Str.“ mit der Bauherrengemeinschaft der Eigentümer der Flurstücke 209/39, 209/44, 209/43, 209/18, 209/16, Gemarkung Graal, Flur 1 zur Herstellung der Planstraße C als Privatstraße.“

Zwischenzeitlich erfolgte von Seiten des Bauamtes eine erneute Überprüfung des Erschließungsvertrages und es wurden rechtliche Bedenken am Entwurf geäußert, welche mit den potentiellen Bauherren bereits erörtert wurde. Im Ergebnis dessen, muss festgestellt werden, dass eine derartige Konstellation zur Erschließung der Planstraße C die Entwicklung eines rechtssicheren Vertrages nicht umsetzbar ist. Des Weiteren kommt hinzu, dass der

Grundstückseigentümer des notwendigen Wendehammers nicht bereit ist, nach der erfolgten Erschließung das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen (siehe interne **Anlage 3**). Der Eigentümer hat bereits sein Flurstück mittels eines installierten Tores abgesperrt.

Zu B)

Aufgrund der Weigerung zur anschließenden Herausgabe des Wendehammers, wäre die zukünftige Verfügung über diesen Straßenabschnitt nicht gesichert und von einer Erschließung sollte abgesehen werden und der Beschluss G II 25-9/2019 sollte aufgehoben werden. Damit die Gemeinde die Erschließung selbst vornehmen könnte, wäre eine Enteignung (Wendehammerfläche) im Vorfeld notwendig. Eine Enteignung der Fläche in dieser Angelegenheit ist, ohne die Beachtung der Finanzierung der Erschließung, aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend und so ein Verfahren kann mitunter Jahre in Anspruch nehmen und stellt einen erheblichen Eingriff in das Eigentum dar.

Die Eigentümer des Flurstückes 209/44 bitten die Gemeinde weiterhin um einen Flächentausch mit einer Teilfläche aus dem Flurstück 211/9, da Sie auch weiterhin Ihr Bauvorhaben, die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes, umsetzen möchten.

Die Möglichkeit eines Flächentausches wird derzeit von der Verwaltung geprüft. Zurzeit ist das Grundstück mit zwei Parzellen eines Kleingartenvereins belegt. Wobei sich diese aktuell in keinem guten Zustand befinden. Diese Thematik wird dem Bauausschuss zu einem späteren Zeitpunkt nochmals ausführlich dargelegt.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufhebung des Beschlusses G II 25-9/2019 vom 29.08.2019.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —