4/0121/2024 **Stadt Schönberg**
Beschlussvorlage
öffentlich

Antrag der LGE auf vorzeitige Übernahme der Erschließungsanlagen im Wohngebiet Bünsdorfer Weg

Amt Schönberger Land	*Bearbeitung:*
Fachbereich IV	Martin Blöcker
Datum	*Bearbeiter/in-Telefonnr.:*
03.12.2024	038828 330 1417

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt
Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Erschließungsträger) hat den Auftrag, im Plangebiet des **Bebauungsplanes Nr. 14.1., 2. Teilbereich,** der Stadt Schönberg („Wohnpark am Bünsdorfer Weg“), Wohnbauflächen und eine Fläche zur Errichtung einer Kindertagestätte zu erschließen. Daneben beinhalt der Städtebauliche Vertrag auch die äußere Erschließung (an dem außerhalb des Plangebietes verlaufenden Bünsdorfer Weg). Ebenfalls obliegt der LGE die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Sicherung.

Die Erschließung des o. g. Plangebietes neigt sich dem Ende zu. Die Erschließungsanlagen (Straßen „Kortekamp“ sowie Privatstraßen; Ver- und Entsorgungsmedien) sind fertiggestellt (innere und äußere Erschließung). Eine technische Abnahme ist bereits erfolgt. Die Stadt hat das Eigentum an den notwendigen Erschließungsstraßen. Ausgleichsmaßnahmen sind beauftragt.

Die Kita befindet sich bereits in der Hochbauphase. Auch private Bauherren stehen unmittelbar vor dem Beginn der eigenen Bauphasen.

Der Erschließungsträger beantragt nun die vorzeitige Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Schönberg in ihre Verwaltung und somit in ihre Bau- und Unterhaltungslast. Die Begründung des Antrags ist der Anlage zu entnehmen.

Die LGE führt im Wesentlichen aus, dass die Kita auf die Nutzung bestimmter Teilbereiche der (später öffentlichen) Straße „Kortekamp“ angewiesen sei, um weitere Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. Die derzeit genutzte Zufahrt vom Bünsdorfer Weg erweise sich zunehmend als unzureichend für eine effiziente Baustellenlogistik und einen reibungslosen Baufortschritt. Da die neue Kindertagesstätte der Diakonie Nord-Nordost als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung für die Stadt Schönberg von besonderer Bedeutung sei, **solle und könne das Risiko der Straßenunterhaltung bzw. Schadensrisiko in Folge der Bautätigkeiten der Kita nicht weiter von der LGE getragen werden.**

Der zwischen der Stadt Schönberg und der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Erschließungsträger) geschlossene Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 14.1.,

2. Teilbereich, sieht in § 10 vor, dass für die Übernahme durch die Stadt Schönberg einschlägige Unterlagen (Schlussrechnung des Baubetriebes, Untersuchungsbefunde, Nachweise verwendeter Materialen, Abnahmedokumentation zum Bau, u. a.) vorzulegen sind. Diese Unterlagen liegen noch nicht vor.
Die Schlussrechnung werde nicht vor Februar 2025 vorliegen. Die Dokumentationsunterlagen der Erschließungsanlage werden derzeit durch das Planungsbüro Storm + Bürau erstellt. **In Hinblick auf die Anforderungen des Erschließungsvertrages müsste die Zustimmung zur vorzeitigen Übernahme ausscheiden.**

Hinweis:
Mit der vorzeitigen Übernahme durch die Stadt Schönberg gehen die Erschließungsanlagen in die Bau- und Unterhaltungslast der Stadt über. Das beinhaltet die Straßenunterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht (zunächst insbesondere Winterdienst).
Was die Straßenunterhaltung betrifft, so ist in den Blick zu nehmen, dass die Straße durch die anstehenden Hochbautätigkeiten besonders in Anspruch genommen werden könnte.

Beschlussvorschlag
Die Stadt Schönberg stimmt der vorzeitigen Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 14.1, 2. Teilbereich „Wohnpark am Bünsdorfer Weg" zu.

Finanzielle Auswirkungen
Finanzielle Auswirkungen ergeben sich zunächst nicht direkt.
In der Folge entstehen aber Kosten aufgrund der Bau- und Unterhaltungslast.

Anlage/n

1	2024-11-28 LGE Antrag vorzeitige Übernahme der Erschließungsanlagen im Wohngebiet Bünsdorfer Weg (öffentlich)
2	Lageplan B 14.1 2. Teil (öffentlich)

eMail

Betreff: WG: 269_ Übernahme der Erschließungsanlagen B-Plan 14.1. 2. Teilbereich der Stadt Schönberg 28.11.2024 16:08:54
An: "m.bloecker@schoenberger-land.de" <m.bloecker@schoenberger-land.de>
Von: Carsten.Unger@lge-mv.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Antrag auf vorzeitige Übernahme der Erschließungsanlagen im Wohngebiet Bünsdorfer Weg, Schönberg

Sehr geehrter Herr Blöcker,

im Namen der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH stellen wir einen Antrag auf die vorzeitige Übernahme der Erschließungsanlagen im Bereich des Wohngebiets Bünsdorfer Weg (B-Plan 14.1, 2. Teilbereich) durch die Stadt Schönberg.

1. **Eigentumsrechtliche Situation:**

   Die Straße im B-Plan-Gebiet Nr. 14.1 – 2. Teil (1. Änderung) befindet sich auf dem Flurstück 562, welches bereits seit dem Abschluss des Umlegungsverfahrens „U6811 Wohnpark Bünsdorfer Weg“ und somit noch vor Beginn der Erschließung im Eigentum der Stadt Schönberg ist. Dies unterstreicht, dass die öffentliche Nutzung der Infrastruktur bereits grundlegend vorbereitet ist.

2. **Nutzung der Infrastruktur für den Kindergartenbau:**

   Das für den Kindergartenneubau der Diakonie Nord-Nordost verantwortliche Architekturbüro Pall + Falk aus Lübeck hat am 26. November 2024 mitgeteilt, dass die Nutzung bestimmter Teilbereiche der öffentlichen Straße „Kortekamp“ erforderlich ist, um weitere Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. Derzeit erfolgt die Zufahrt zur Baustelle des Kindergartens über den Einfahrtsbereich des neuen Wohngebiets. Diese provisorische Zufahrt erweist sich, laut dem Architekturbüro Pall + Falk, jedoch zunehmend als unzureichend für eine effiziente Baustellenlogistik und einen reibungslosen Baufortschritt.

   Ursprünglich war geplant, den Hochbau des Kindergartens parallel zur Erschließungsmaßnahme des Wohngebiets „Am Bünsdorfer Weg“ umzusetzen. In diesem Szenario hätte die Baustellenlogistik des Kindergartens neben der zuvor benannten Zufahrt, auch teilweise über die Baustelle der Erschließungsmaßnahme abgewickelt werden können. Aufgrund des verzögerten Baubeginns des Kindergartens ist nun jedoch eine zusätzliche Nutzung der öffentlichen Straße für weitere Baustellenzufahrten erforderlich, um den Baufortschritt sicherzustellen und die dringend benötigte Kindertagesstätte rechtzeitig für die Kinder und Familien der Stadt Schönberg fertigzustellen.

   Als neue Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung ist die Kindertagesstätte der Diakonie Nord-Nordost von besonderer Bedeutung für die Stadt Schönberg. Demzufolge sollte und kann das Risiko der Straßenunterhaltung bzw. Schadensrisiko in Folge der Bautätigkeiten der Kita nicht weiter von der LGE getragen werden.
   Im Falle einer Ablehnung der beantragten vorzeitigen Übernahme müsste die Baustellenlogistik nochmal final mit der Diakonie Nord-Nordost abgestimmt werden. Dabei wäre auch zu prüfen, ob die Sperrung der neuen Straße für die Kita bis zur offiziellen Übernahme durch die Stadt erfolgen muss. Eine solche Maßnahme würde jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu weiteren

Verzögerungen im Bauablauf der Kita führen. Die beantragte Übernahme der Straße trägt daher dazu bei, den Bau der Kindertagesstätte termingerecht und ohne zusätzliche Komplikationen abzuschließen.

3. **Stand Erschließungsarbeiten und Voraussetzungen nach § 10 des Städtebaulichen Vertrages vom 12.07.2023**

Die Erschließungsarbeiten im Auftrag der LGE konnten mit der Abnahme am 25.10.2024 beendet werden. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls erbracht oder durch vertragliche Vereinbarungen mit Unternehmen schon beauftragt.
Die Bescheinigung des Vermessers, dass die Straße auf den öffentlichen Flächen der Stadt liegt, wird in KW 49 durch das Vermessungsbüro Siwek erstellt. Die Abmarkung der Grenzpunkte wird voraussichtlich noch in diesem Jahr erfolgen (Forderung aus §10 Nr. 1 a des oben genannten Vertrages).
Die Dokumentationsunterlagen der Erschließungsanlage werden derzeit durch das Planungsbüro Storm + Bürau erstellt und sollen ebenfalls noch in diesem Jahr vorliegen (nach §10 Nr. 1 b – d).
Lediglich die Schlussrechnung der Baufirma TUK liegt noch nicht vor. Die Erfahrungen zeigen hier allerdings, dass diese nicht vor Februar 2025 zu erwarten ist. Die Abtretungserklärung bezüglich der Gewährleistungsansprüche für die Straße, kann ebenfalls erst nach Vorlage der Mängelbürgschaft im Zuge der Erstellung der Schlussrechnung übergeben werden.

Vor dem Hintergrund, dass die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH sich über viele Jahre hinweg als verlässlicher Partner der Stadt Schönberg bewährt hat und auch in zukünftigen Projekten eng mit der Stadt verbunden ist, bitten wir um Ihre Zustimmung zur vorzeitigen Übernahme der Erschließungsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Carsten Unger
Projektleitung

T +49 (385) 3031 -792
M +49 (172) 15 87 067

Carsten.Unger@lge-mv.de

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Str. 5
19061 Schwerin
Protected link to lge-mv.de

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

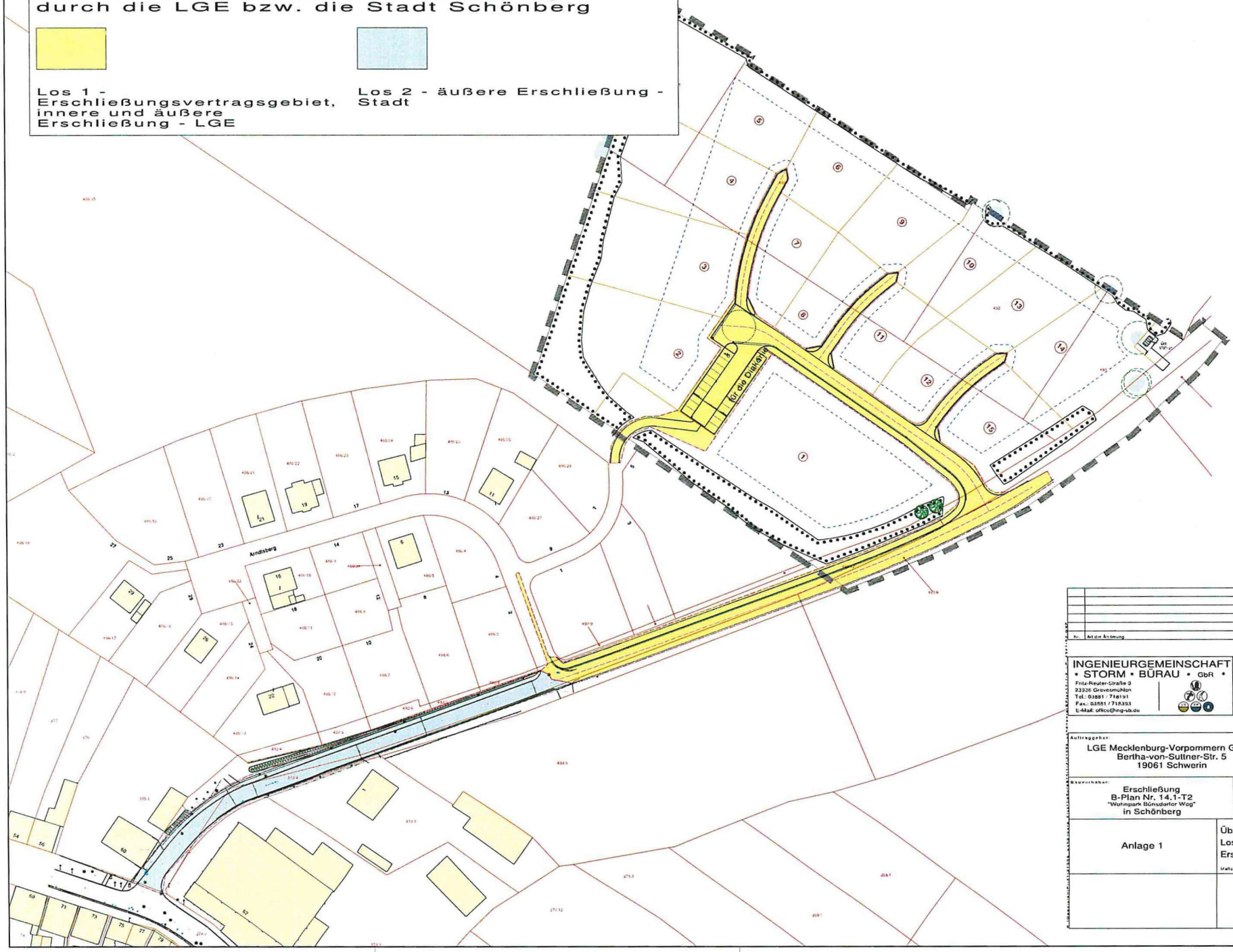
Aufsichtsratsvorsitzende: Ina-Maria Ulbrich, Staatssekretärin im Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsführung: Robert Erdmann, Daniela Degen-Lesske
Sitz der Gesellschaft: Schwerin · AG Schwerin · HRB 3542 · Protected link to St.Nr. 090/125/00057

Datenschutzhinweis Wir verarbeiten Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)). Wir weisen darauf hin, dass, wenn Sie per E-Mail-Kontakt mit uns aufnehmen, Ihre angegebenen Daten zwecks Bearbeitung der Anfrage und für den Fall von Anschlussfragen nach den gesetzlich vorgegebenen Vorschriften gespeichert werden. Diese Daten geben wir nicht ohne Ihre Einwilligung weiter. Weitere Informationen bekommen Sie unter Protected link to lge-mv.de.

Erschließungsvertragsgebiete der inneren und äußeren Erschließung durch die LGE bzw. die Stadt Schönberg

Los 1 - Erschließungsvertragsgebiet, innere und äußere Erschließung - LGE

Los 2 - äußere Erschließung - Stadt



Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

INGENIEURGEMEINSCHAFT • STORM • BÜRAU • GbR •
Fritz-Reuter-Straße 9
23936 Grevesmühlen
Tel.: 03881 / 718191
Fax.: 03881 / 718393
E-Mail: office@ing-sb.de

Projekt-Nr.: 21006 — 18.01.2023

	Datum	Name
gezeichnet:	18.01.2023	N. Büräu
bearbeitet:	18.01.2023	N. Büräu
geprüft:		

Auftraggeber:
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Str. 5
19061 Schwerin

Unterlage 4
Blatt Nr. 2
Reg. Nr.

	Datum	Name
gezeichnet:		
bearbeitet:		

Bauvorhaben:
Erschließung
B-Plan Nr. 14.1-T2
"Wohnpark Bönsdorfer Weg"
in Schönberg

Anlage 1

Übersichtslageplan
Lose / innere und äußere Erschließungsmaßnahmen

Maßstab: 1 : 1250