



## Vorlage

**Bereiche:**  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

**Bearbeitung:** Jens Johannsen (E-Mail: Telefon: )

## Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "32.76.02 – Rönnaauer Weg" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

### Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium      | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 07.08.2013 | Senat        | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 19.08.2013 | Bauausschuss | Öffentlich      | zur Entscheidung   |

### **Beschlussvorschlag:**

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets 32.76.02 – Rönnaauer Weg wird durch Vertrag auf die KWL GmbH übertragen, sobald die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für eine Übertragung von Erschließungsaufgaben durch Vertrag auf städtische Beteiligungsgesellschaften oder Eigengesellschaften vorliegen.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.300 – Recht
- 2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.391 – Naturschutz
- 3.700 – Entsorgungsbetriebe Lübeck
- 5.610 – Stadtplanung

Ergebnis: Zustimmung / Kenntnisnahme  
1.300 – keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen  
gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

- Ja  
 Nein  
 Durch den Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

- Neu  
 Freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein (Anlage 1 entfällt)

## **Begründung:**

### I. Zur Übertragung der Erschließung:

Der Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnauser Weg schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Das Gebiet umfasst ca. 30 Bauplätze und ist südlich des Rönnauser Wegs und nördlich des bestehenden Pommernzentrums im Stadtteil Travemünde gelegen.

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße „Rönnauser Weg“. Innerhalb des Plangebiets soll die Erschließung über eine zu erstellende Straße (Planstraße 765) mit einer Wendeanlage an deren südlichen Ende sichergestellt werden.

Ebenfalls herzustellen sind die Entwässerungsanlagen im Plangebiet, die an die vorhandenen Schmutz- und Regenentwässerungsanlagen im Umfeld des Plangebiets angebunden und damit an das Gesamtnetz der Hansestadt Lübeck angeschlossen werden.

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. Nach der derzeit geltenden Rechtslage kann die Gemeinde aufgrund § 124 Abs. 1 BauGB die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen (siehe hierzu unter II.). Die KWL GmbH ist Eigentümerin nahezu aller Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beabsichtigt, diese als Baulandflächen zu vermarkten. Da eine Erschließung durch die Hansestadt Lübeck kurz- und mittelfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist die KWL GmbH mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herantreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Erschließungsvertrag zu übernehmen.

Gemäß § 124 Abs. 2 BauGB können beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet Gegenstand des Erschließungsvertrages sein. Der Dritte kann sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Nach § 124 Abs. 3 BauGB müssen die vertraglich vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die KWL GmbH soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 600.000 Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand ausschließlich der Baureifmachung ihrer eigenen Baulandflächen dient. Flächen Dritter sind hier nicht berührt.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an einen Dritten wäre die Erschließung durch die Stadt selbst möglich. Die Finanzierung der Erschließung müsste dann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 BauGB erfolgen. Aufgrund § 129 Abs. 3 BauGB hätte die Hansestadt Lübeck 10 % der Erschließungskosten hierbei selbst zu tragen.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf den Erschließungsträger wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird neuer Wohnraum geschaffen und der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt.

Durch die Übertragung auf den Erschließungsträger wird der städtische Haushalt ferner um den 10 %igen Anteil der Hansestadt Lübeck am Erschließungsaufwand entlastet.

Der Erschließungsträger wird der Hansestadt Lübeck eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen stellen. Die kostenlose und lastenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt wird durch Auflassungsvormerkungen grundbuchlich gesichert.

Der Bebauungsplan und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind diese auszugleichen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden am Ort des Eingriffs ausgeglichen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen liegen nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der weitergehende Ausgleichsbedarf wird außerhalb Lübecks auf dem Gebiet der Gemeinde Ratekau durch vertragliche Vereinbarung der KWL GmbH mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein sichergestellt. Im Einzelnen sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sowie die geprüften Alternativen im Grünordnerischen Fachbeitrag und der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) dokumentiert. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch einen gesonderten städtebaulichen Vertrag.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets 32.76.02 - Rönnaer Weg durch Erschließungsvertrag an die KWL GmbH zu übertragen.

## II. Zum Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen:

Durch Urteil vom 01.12.2010 (Az.: 9 C 8.09) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Dritter im Sinne des § 124 BauGB nicht eine durch die Gemeinde mehrheitlich beherrschte Gesellschaft sein kann. Insoweit kann bei der gegenwärtigen, unter I. dargestellten Rechtslage ein Erschließungsvertrag mit der KWL GmbH nicht geschlossen und die Erschließung nicht an die KWL übertragen werden.

Um den Gemeinden größeren Handlungsspielraum bei der Erschließung von Baugebieten und der Übertragung derselben auf Dritte durch Vertrag zu verschaffen, hat die Bundesregierung dieses Problem im Rahmen der Novellierung des BauGB aufgegriffen und einen Gesetzesentwurf zur Änderung des BauGB eingebracht, der Änderungen dahingehend vorsieht, dass Verträge über die Erschließung von Baugebieten auch mit mehrheitlich von Gemeinden beherrschten Gesellschaften und Eigengesellschaften möglich sind. Der Entwurf sieht dabei vor, dass der § 124 BauGB nahezu komplett entfällt, und die Verträge über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen als städtebauliche Verträge in den § 11 des BauGB eingegliedert werden, womit die Bindung an den Begriff „Dritter“ entfallen würde. Die übrigen materiellen Regelungen zum Vertragsgegenstand (jetzt in § 124 Abs. 2) sowie zur Angemessenheit (jetzt § 124 Abs. 3) bleiben dabei im Wesentlichen unverändert und werden in die Neuregelungen des § 11 BauGB eingearbeitet.

Am 03.05.2013 hat der Bundesrat dem entsprechenden Gesetzentwurf der Bundesregierung zugestimmt, so dass das Gesetz nunmehr lediglich ausgefertigt und verkündet werden muss. Es ist damit zu rechnen, dass die Änderung des BauGB entsprechend zeitnah Geltung erlangt und die Voraussetzungen für den Abschluss des Vertrages mit der KWL GmbH vorliegen.

