

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Garz - Gemeindevertretung Garz

Beschlussvorlage-Nr:
GVGa-0110/19

Beschlusstitel:

Beschluss über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
25.06.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung Garz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garz billigt den als Anlage zum Beschluss beigefügten Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Garz und dem Grundstückseigentümer Günter Krohn, wohnhaft Köhlerweg 3 in 17419 Garz, über die Planung und Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz.

Der Abschluss des Städtebaulichen Vertrages ist unerlässlich, um zwischen der Gemeinde Garz und dem Grundstückseigentümer verbindliche Regelungen hinsichtlich der Kostentragung der im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 entstehenden Kosten zu treffen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Garz	7						

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

zwischen der Gemeinde Garz,
vertreten durch den 1. Stellv. des Bürgermeisters
Herrn Matthias Renz
und den 2. Stellv. des Bürgermeisters Herrn Mathias Riemer

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und Herrn Günter Krohn
wohnhaft Köhlerweg 3 in 17419 Garz

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Städtebaulichen Vertrag

über die Planung und Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 3
für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“

geschlossen:

§ 1 Vertragsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Garz
Flur	5
Flurstücke	308 teilweise, 309, 325 (geplante Wohngrundstücke) und 329 teilweise (Köhlerweg)
Flur	7
Flurstück	75/7 teilweise (MTS- Straße)

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9.892 m².

Der Vorhabenträger ist im Grundbuchblatt von Zirchow Blatt 1065 als Eigentümer eingetragen.
(Anlage 1 - Eigentumsnachweis und Katasterauszug)

§ 2 Vertragsgegenstand

Mit der Aufstellung der Planung verfolgen Gemeinde und Vorhabenträger vorrangig das Ziel, Flächen für den Wohnbedarf zur Verfügung zu stellen.

Als grundlegendes Planungsanliegen wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 2. BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind maximal 5 Parzellen mit jeweils einem Wohngebäude als Einzelhaus in maximal eingeschossiger Bauweise mit maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude.

Zusätzlich wird auf den Wohngrundstücken untergeordnet in zweiter Reihe auch ein Ferienhaus mit maximal einer Ferienwohnung je Ferienhaus zugelassen.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 5 Dauerwohneinheiten und maximal 5 Ferienwohnungen.

§ 3 Kostenübernahme

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Planung und Erschließung dieses Vorhabens entstehenden Kosten.

Dazu zählen insbesondere die Kosten für die Bauleitplanung einschl. der Fachplanungen, für die Baufreimachung und sämtliche Kosten für die Planung und Durchführung der Erschließung der 5 Parzellen.

(2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Realisierung der Erschließung einem Dritten überträgt.

Bei einer Übertragung auf einen Dritten gelten die Bestimmungen dieses Vertrages.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde die Satzung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens entsprechend den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages gefährdet ist.

§ 4 Durchführung der Erschließung

(1)

Der Vorhabenträger zeichnet für die Baufreimachung des Grundstückes verantwortlich und verpflichtet sich zur Zusammenarbeit mit den Behörden hinsichtlich der standortspezifisch notwendigen Maßnahmen.

Dies betrifft u. a.:

- die **ggfs. notwendige Umverlegung von Erschließungsleitungen**
- die **Belange des Denkmalschutzes**
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind die diesbezüglichen textlichen Hinweise zu berücksichtigen.
- die **Einholung der konkreten Kampfmittelauskunft**
Entsprechend Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes vom 09.04.2018 ist rechtzeitig vor Baubeginn eine konkrete und aktuelle Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V einzuholen.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.
- **Zustimmung der Luftfahrtbehörde**
Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V vom 24.08.2018 liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf und unterliegt somit der luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung zuständige Behörde alle Bauvorhaben - unabhängig von ihrer Bauhöhe - nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauwerke.
Die gutachtliche Stellungnahme der zuständigen Flugsicherungsorganisation (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH), mit den benötigten Angaben zu den geographischen Standortkoordinaten in WGS84 sowie zur maximal zulässigen Bauhöhe der Gebäude über NHN, ist durch den jeweiligen Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

(2)

Der Vorhabenträger zeichnet für alle für das Plangebiet erforderlichen **Erschließungsmaßnahmen** verantwortlich. Hierzu gehören:

Medien

- die Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Die Ortslage Garz ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage und öffentliche leitungsgebundene Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes Insel Usedom erschlossen.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich entsprechend der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 08.01.2018 rechtzeitig vor Baubeginn einen Erschließungsvertrag mit dem Versorgungsunternehmen abzuschließen.
- die Regenwasserableitung
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.
- die Anlagen der Versorgung mit Elektonenergie
Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn der E.DIS Netz GmbH den Leistungsbedarf anzuzeigen und eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Ein ggfs. notwendiger Standort für eine Trafostation, z. B. auf dem öffentlichen Flurstück 75/7 nördlich der MTS- Straße, ist mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen.
- die Anlagen der Gasversorgung
Bei der Heranführung von Erschließungsleitungen an das Plangebiet ist der Leitungsbestand der angrenzend vorhandenen Gas- Niederdruckleitungen zu beachten. Im Falle einer Neuerschließung hat der Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH die notwendige Vereinbarung zu treffen.
- Anlagen der Telekommunikation
Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.
Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Telekom und dem Vorhabenträger notwendig.

Der Vorhabenträger ist im Rahmen der Erschließungsplanung zur Einholung aktueller Bestandsauskünfte verpflichtet.

In den Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Verkehrsflächen

- Köhlerweg

Derzeit endet die Befestigung des Köhlerweges auf Höhe Flurstück 309.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist daher durch den Vorhabenträger der Köhlerweg bis angrenzend zu Flurstück 326 auszubauen und mit einer Wendeanlage zu versehen.

Um den Begegnungsfall Pkw/Pkw zu ermöglichen, sind der Ausbau des Köhlerweges in einer Breite von 4,10 m sowie die Anlage eines Banketts für Entwässerung und Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers ist für die Wendeanlage ein Durchmesser von 22 m vorzusehen.

Da das öffentliche Grundstück 329 für den Wegeausbau einschl. Wendeanlage nicht ausreichend dimensioniert ist, stellt der Vorhabenträger die erforderlichen Grundstücksanteile aus den Flurstücken 308, 309 und durch Verkauf nach Grundstückswert zur Verfügung.

Die Straßenflächen werden aus den v. g. Flurstücken herausgemessen und der Gemeinde übertragen.

(Anlage 2 - Beschluss der Gemeinde)

- MTS- Straße

Die geplanten Grundstücke 3 bis 5 werden von Süden über die MTS- Straße erschlossen.

Die MTS- Straße ist derzeit mit Spurplatten befestigt.

Die Gemeinde plant den Straßenausbau mit Mitteln des ländlichen Wegebaus/überregionalen Radwegebaus. Die Breite der MTS- Straße wird dann künftig mindestens 3,50 m betragen.

Aufgrund der Breite des öffentlichen Wegegrundstückes (Flurstück 75/5, Flur 7) ist durch den Vorhabenträger für die Erschließung der Grundstücke 3 bis 5 die Lage und Ausbildung der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen und rechtzeitig zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzustimmen.

Die Herstellung der Grundstückszufahrten erfolgt eigenständig durch die zukünftigen Bauherren.

(3)

Der Vorhabenträger zeichnet für die Umsetzung der **grünordnerischen Maßnahmen und internen Kompensationsmaßnahmen** gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verantwortlich:

- Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück mindestens ein Baum gemäß Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige frei wachsende Hecke mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (siehe Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4) in den Mindest- Pflanzqualitäten Heister 175 cm– 200 cm, Sträucher 80 cm-100 cm anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen sollte mindestens 10% der Fläche betragen. Die Bäume sind als Heister im Abstand von 3,0 m x 3,0 m zu pflanzen, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m. Die Heckenpflanzung hat durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zw. Bauherrn zu erfolgen und ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Realisierung der Hochbaumaßnahmen umzusetzen.
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Die Einzelbaumpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Realisierung der Hochbaumaßnahmen umzusetzen.
- Die unter Erhaltungsgebot festgesetzte Hecke ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipfungen, Ablagerungen von Gartenabfällen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Gehölze sind unzulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Gehölzfläche ist nicht zulässig. Darin vorhandene Nebenanlagen sind bis spätestens Dezember 2020 zurückzubauen.

(4)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die **Belange des Artenschutzes** zu beachten und erforderliche Maßnahmen umzusetzen. Dieses betrifft:

- Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Die Rodung der Gehölzbestände ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Somit können Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen vermieden werden.

(5)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das **externe Kompensationserfordernis** aus dem Kompensationspool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz zu begleichen.

In diesem Kompensationspool wurden ehemalige Ackerflächen durch Nutzungsauffassung in Magerrasen überführt und artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen umgesetzt. Der Kompensationspool wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde grundsätzlich für die

Kompensation von Eingriffen als geeignet eingeschätzt. Für die externen Maßnahmen des Kompensationspools wurde eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des LK VG eingetragen.

Zwischen dem Vorhabenträger, der Eigentümerin des Grundstückes des Kompensationspools, der Gemeinde Garz und der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Kompensationsvereinbarung getroffen, die den Nachweis der Ablösung von 3.868 Kompensationsflächenäquivalenten beinhaltet.

(Anlage 3 – Vereinbarung zur Abbuchung von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Kompensationspool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz)

§ 5 Normenkontrolle

Für den Fall eines Normenkontrollantrages gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung wird vereinbart, dass der Vorhabenträger die Kosten des Streitverfahrens übernimmt.

Normenkontrollanträge unterliegen der Gerichtsbarkeit der Oberverwaltungsgerichte (OVG). Nach § 67 der Verwaltungsgerichtsordnung muss sich vor dem OVG jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen. Aus diesem Grunde ist die Beauftragung eines Rechtsanwaltes erforderlich. Die Vertragspartner vereinbaren hiermit, dass der Vorhabenträger in einem möglichen Normenkontrollverfahren sowohl die Kosten für die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Verteidigung der Gemeinde als auch die Gerichtskosten übernimmt.

Die Beauftragung des Rechtsanwaltes erfolgt eigenständig durch den Vorhabenträger. Eine Zwischenfinanzierung durch die Gemeinde wird nicht notwendig.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherheit

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im Bereich des Vertragsgebietes die Verkehrssicherung und haftete für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen verursacht werden.

§ 7 Rechtsnachfolgeklausel, Übertragung des Vertragsverhältnisses

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern – wiederum mit der Pflicht zur Weiterverpflichtung – aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat.

(2)

Die Übertragung des Vertragsverhältnisses steht unter dem Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Bei einer Übertragung auf einen Dritten gelten die Bestimmungen dieses Vertrages. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde die Satzung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens entsprechend den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages gefährdet ist.

§ 8 Sonstige Antrags- und Genehmigungsverfahren

Der Vorhabenträger hat alle zur Umsetzung seiner Bauvorhaben und zur Erfüllung dieses Vertrages erforderliche Genehmigungen, Rechte oder Erlaubnisse anderer Behörden oder Dritter selbst und auf eigene Rechnung einzuholen.

§ 9 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

(1)

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

(2)

Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen. Die Notwendigkeit ergänzender Bestimmungen kann sich auch daraus ergeben, dass eine den Vorhabenträger finanzierende Bank solche Ergänzungsverhandlungen verlangt.

(3)

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

(4)

Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

§ 10 Wirksamkeit, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1)

Dieser Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.

(2)

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Gemeinde Garz.

(3)

Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1 - Eigentumsnachweis und Katasterauszug

Anlage 2 - Beschluss der Gemeinde

Anlage 3 - Vereinbarung zur Abbuchung von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Kompensationspool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz

Garz, den

Für die Gemeinde Garz:

.....
Der 1. Stellv. des Bürgermeisters

.....
Der 2. Stellv. des Bürgermeisters

Garz, den

Für den Vorhabenträger:

.....
Herr Günter Krohn