

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-0659/19

Beschlusstitel:

Beschluss der Gemeindevertretung Seebad Ückeritz über den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
11.12.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	19.12.2019	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung
Öffentlich	06.01.2020	Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich	28.01.2020	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz beschließt den als Anlage zur Beschlussvorlage beigefügten Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Ückeritz und der Vorhabenträgerin Frau Petra Esser wohnhaft Ackerweg 2a in 17459 Seebad Ückeritz in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“.

Sachverhalt:

Der Abschluss des Städtebaulichen Vertrages ist unerlässlich, um zwischen der Gemeinde Ostseebad Ückeritz und der Vorhabenträgerin verbindliche Regelungen hinsichtlich der Kostentragung der im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung der Vorhaben einschl. der Erfüllung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Auflagen i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ zu treffen.

Im Kern regelt der Vertrag die Kostentragungspflicht für alle mit dem B-Plan Nr. 18 sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in Zusammenhang stehenden Kosten sowohl für Planung als auch Umsetzung des B-Planes.

Im weiteren regelt der Vertrag zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen in der Satzung über den Bebauungsplan auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichten durch die Vorhabenträgerin.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Ückeritz	9						

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

zwischen der Gemeinde Ostseebad Ückeritz,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Axel Kindler
und den 1. stellv. Bürgermeister Herrn Marco Biedenweg

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und Frau Petra Esser
wohnhaft Ackerweg 2a in 17459 Seebad Ückeritz

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

wird folgender Städtebaulicher Vertrag

über die Planung, Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ostseebad Ückeritz

geschlossen:

§ 1 Vertragsgebiet

(1)

Vertragsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ostseebad Ückeritz mit folgenden Grundstücken:

Gemarkung Ückeritz

Flur 2

Flurstücke 406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 und Teilflächen
aus 410/19, 420/73 und 430

(Anlage 1 - Eigentumsnachweise und Katasterauszug)

(2)

Soweit zur Anbindung der herzustellenden Erschließungsanlagen an die bestehende externe Erschließung Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 erforderlich sind, gehören die hiervon betroffenen Grundstücke ebenfalls zum Vertragsgebiet. Das Gleiche gilt für Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18, die für Kompensationsmaßnahmen im naturschutz- und im artenschutzrechtlichen Sinne erforderlich werden.

§ 2 Vertragsgegenstand

(1)

Gegenstand des Vertrages sind die im Bebauungsplangebiet Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" vorgesehenen Bauvorhaben zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

(Anlage 2 - Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Plan und Begründung einschl. Umweltbericht)

(2)

Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung von insgesamt 18 Grundstücken vor. Im Baugebiet WA 1 können insgesamt 14 maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen. Im Baugebiet WA 2 soll auf vier Grundstücken jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden. Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt.

Mit der Aufstellung der Planung verfolgen Gemeinde und Vorhabenträgerin vorrangig das Ziel, Flächen für den gemeindlichen Eigenbedarf mit einer Durchmischung von individuellem Wohnbauland und Angeboten für Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen bereitzustellen.

(3)

Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

§ 3 Kostenübernahme

(1)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich

- zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz anfallenden Kosten für die Bauleitplanungen einschl. der Fachplanungen, Vermessungen und Gutachten.
- zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 entstehenden Kosten für die Planung, Baufreimachung und Baudurchführung.
- zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des Baugebietes WA 2 entstehenden Kosten für die Planung, Baufreimachung und Baudurchführung.

(2)

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Laut § 8 (2) Satz 2 Landesbauordnung M-V gilt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist.

Auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. 18 hat die Gemeinde verzichtet, da südlich des Plangebietes an der Straße *An den Kreischen*

ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, der von den künftigen Bewohnern des Bebauungsplangebietes Nr. 18 mitgenutzt werden kann.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich stattdessen, für die Bewirtschaftung des gemeindlichen Spielplatzes einen einmaligen Betrag in Höhe von **15.000 €** (Brutto) bereitzustellen.

Die Zahlung wird vor Satzungsbeschluss fällig.

(3)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen, wenn sie die Realisierung von Leistungen gemäß § 3 (1) des Vertrages einem Dritten überträgt.

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

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens entsprechend den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages gefährdet ist.

§ 4 Ausführungsfristen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich

- spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 mit der Erschließung des Plangebietes zu beginnen und diese innerhalb einer Frist von 9 Monaten (ohne Berücksichtigung möglicher Winterunterbrechungszeiten) ab Bauanlauftermin abzuschließen.

§ 5 Durchführung der Erschließung

(1)

Die Vorhabenträgerin zeichnet für die Baufreimachung des Plangebietes verantwortlich und verpflichtet sich zur Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Behörden hinsichtlich der standortspezifisch notwendigen Maßnahmen.

Dies betrifft u. a.:

- die 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 25.07.2018 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.
- die Einholung aktueller Bestandsauskünfte von den Trägern der Ver- und Entsorgung.

(2)

Die Vorhabenträgerin zeichnet für alle für das Plangebiet erforderlichen **Erschließungsmaßnahmen** verantwortlich. Hierzu gehören:

a) die Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Erschließung des Plangebietes hat durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz zu erfolgen. Die Anschlusspunkte werden durch den Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vorgegeben.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist zwischen der Vorhabenträgerin und dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Im Plangebiet ist Anlagenbestand des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vorhanden.

- Eine Trinkwasserleitung liegt im nördlichen Randbereich der Planstraße 1 und auf Grundstück 18. Im Bereich des Grundstückes 18 (Flurstücke 406/44,407/11, 408/20 und 408/21 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz) ist die Sicherung des Anlagenbestandes mittels Eintragung eines Leitungsrechtes vorzunehmen.

Nachweis der Eintragung bis 31.12.2022

- Eine Abwasserdruckleitung verläuft quer über die geplanten Grundstücke 10, 12 und 14 - 18. Gemäß Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom ist die Abwasserdruckleitung ab der nordöstlichen Plangebietsgrenze in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 18 als Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche im Randbereich der Grundstücke 10 und 12 bis an die Planstraße 1 und weiter in dieser umzuverlegen.

Nachweis der Eintragung bis 31.12.2022

Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, die trink- und abwasserseitige Erschließung und die Umverlegung der Abwasserdruckrohrleitung in eigenem Auftrag und auf eigene Kosten durchzuführen. Die Planungsunterlagen sind dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom rechtzeitig zur Prüfung einzureichen. Im Gegenzug hat sich der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom bereiterklärt, die Anlagen nach mangelfreier Fertigstellung in seinen Betrieb zu übernehmen.

b) die Anlagen der Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

In Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen wurde eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt. Gemäß dem ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $7 \cdot 10^{-5}$ m/s kann das Regenwasser im Plangebiet versickert werden.

Zentrale Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet abzuleiten.

Wohngrundstücke:

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos gegen Anlieger zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Verkehrsflächen:

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abzuleiten.

Da im Umfeld keine zentralen Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben zur Verfügung stehen, sind für die versickerungseingeschränkte Jahreszeit im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 sowie in der Planstraße 2 unterirdische Kastenrigolen als Versickerungsreserve vorzusehen.

Die Rigolen im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 sind so auszulegen, dass diese auch das Regenwasser des angrenzenden Gehweges und der angrenzenden Stichwege aufnehmen können.

c) die Anlagen der Löschwasserbereitstellung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Löschwasserversorgung des Plangebietes eigenständig abzusichern.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 zu errichten.

Die herzustellende Anlage der Löschwasserbereitstellung muss eine erforderliche Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden, also 96 m³ nachweisen.

Als Standort des Löschwasserbrunnens ist der Bereich der Wendeanlage festgelegt. Die Wendeanlage soll als Aufstellfläche für die Feuerwehr genutzt werden. Hierzu hat eine entsprechende Beschilderung zu erfolgen.

Der Löschwasserbrunnen ist bis zur Fertigstellung des ersten Wohngebäudes betriebsbereit und kostenfrei an die Gemeinde zu übergeben.

d) die Anlagen der Energieversorgung

Der Vorhabenträger ist für die Neuerschließung des Plangebietes verantwortlich.

Entsprechend den Angaben der E.DIS AG kann die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Durch die Vorhabenträgerin ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der E.DIS AG eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen, in der die technische Lösung, der zeitliche Ablauf und die entstehenden Kosten geregelt werden.

e) die Anlagen der Gasversorgung

Nach Aussage des Versorgungsträgers wäre eine Versorgung mit Erdgas bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Im Falle einer Neuerschließung hat die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH die notwendige Erschließungsvereinbarung zu treffen.

f) die Anlagen der Telekommunikation

Alle anfallenden Kosten zur Neuerschließung sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

Hierzu ist rechtzeitig im Vorfeld der Erschließung durch die Vorhabenträgerin der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Versorgungsträger notwendig.

g) Abfallbeseitigung Hausmüll

Für die rückwärtig der Planstraße 1 geplanten Grundstücke 10 und 12 (Flurstücke 406/36, 406/37, 407/18, 407/19, 408/26 und 408/27 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz) sowie für die nördlich des Plangebietes angrenzenden fünf Wohngrundstücke (Flurstücke 406/4, 406/12, 406/13, 406/15, 406/16, 406/18, 406/20 bis 406/25 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz) ist ein Gemeinschaftsplatz für bewegliche Abfallbehälter angrenzend an Planstraße 1 und Grundstück 9 (Flurstück 406/35 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz) mit den Mindestabmaßen 7 m Länge und 1 m Tiefe auszuweisen.

(3)

Leitungstrassierung

Die Trassen der medienseitigen Erschließung sind, mit Ausnahme der festgelegten Leitungsrechte für Trink- und Abwasser, innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen einzuordnen.

Sollte darüber hinaus aufgrund technischer Notwendigkeiten die Einordnung von Leitungstrassen für Ver- oder Entsorgungsanlagen außerhalb der öffentlichen Verkehrsstrassen notwendig werden, so sind hierfür vorab Sondervereinbarungen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu treffen.

(4)

Verkehrsanlagen im Plangebiet bis zum Anschluss an die Straße *An den Kreischen* einschl. Straßenbeleuchtung und Beschilderung

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung und Realisierung des Straßenbaus innerhalb des Plangebietes bis zum Anschluss an die Straße *An den Kreischen* einschl. Straßenbeleuchtung und Beschilderung.

a)

Die innere Erschließung ist durch die Anlage der Planstraßen 1 und 2 einschl. des Stichweges und des Gehweges entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 auszuführen.

Mit Errichtung der Planstraße 1 ist sichergestellt, dass die geplanten Grundstücke direkt bzw. für die Grundstücke 10 und 12 durch einen kurzen Stichweg erschlossen werden.

Die Planstraße 1 ist mit einer Gesamtbreite von 5,55 m als Mischfläche und der Stichweg mit einer Gesamtbreite von 4,00 m als Mischfläche vorzusehen.

Am Ende der Planstraße 1 ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m einschl. der Fahrzeugüberhänge einzuordnen.

Von der Wendeanlage ist in nordöstlicher Richtung bis Flurstück 406/19 eine straßenseitige Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu sichern.

Ein separater Gehweg ist zwischen den Grundstücken 7 und 8 (Flurstücke 406/33 und 406/34 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz) bis zum nordöstlich angrenzenden

Flurstück 398 anzulegen, um so in Richtung Waldstraße die fußläufige Erreichbarkeit zu sichern.

Die technische Ausführung der Verkehrsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde abzustimmen.

Die Straßenbeleuchtung sowie die erforderliche Beschilderung haben den öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Planstraße 2 wird von der Gemeinde als Vorhaltefläche für eine langfristig mögliche Erweiterung des Gebietes ausgewiesen. Die Planstraße 2 ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vollständig einschl. Oberflächenbefestigung analog der Planstraße 1 durch die Vorhabenträgerin herzustellen

b)

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen einschl. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind nach Fertigstellung durch die Vorhabenträgerin kosten- und mängelfrei an die Gemeinde zu übertragen.

c)

Flächen für den privaten ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen entsprechend den Zulässigkeitsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 auf den Baugrundstücken im erforderlichen Umfang nachzuweisen.

(d)

Anbindung der 5 Baugrundstücke nordöstlich des Bebauungsplangebietes Nr. 18

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist es technisch sinnvoll auch die straßen- und medienseitige Anbindung der 5 Baugrundstücke nordöstlich des Bebauungsplangebietes Nr. 18 zu berücksichtigen.

Für alle anfallenden Kosten der Planung und Bauausführung zur Erschließung der 5 Baugrundstücke nordöstlich des Plangebietes ist eine strikte Kostentrennung von den Erschließungskosten des Bebauungsplangebietes Nr. 18 nachzuweisen.

§ 6 Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes

(1)

Öffentliche Grünfläche

Die Vorhabenträgerin ist für die Anlage der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensive Wiese zuständig. Die sich derzeitig als Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs darstellende Fläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln. Hierzu sind der Gehölzaufwuchs zu roden und der humose Oberboden zu entfernen, um die Entwicklung von Vegetationen mageren Standortes zu fördern. Die extensive Wiesenfläche ist 2-mal im Jahr zu mähen. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist zur Aushagerung des Standortes spätestens zwei Wochen nach der Mahd zu entfernen. Die Anlage der Extensivwiese mageren Standortes steht im funktionalen Zusammenhang mit der Anlage der Trockenmauer als CEF-Maßnahme 2 und wurde als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

(2)

Interne Kompensationsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin zeichnet für die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und internen Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet WA 2 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verantwortlich:

- 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.
- Auf den Grundstücksparzellen des WA 2 sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm der Auswahlliste gemäß den textlichen Festsetzungen zu pflanzen.
- Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12m² aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.
- Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Weitere interne Kompensationsmaßnahmen, die infolge von Baumfällungen und Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden, sind durch die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke des Baugebietes WA 1 gemäß den Festsetzungen im Text (Teil B), Punkt 10 umzusetzen.

(3)

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das externe Kompensationserfordernis von 20.524 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (VR-022) zu begleichen. Hierzu erfolgte eine vertragliche Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Betreiber des Ökokontos (Landesforst M-V) und der Vorhabenträgerin. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffe im Gemeindegebiet Ückeritz.

Mit dem Abbuchungsprotokoll zum Ökokonto erfolgt eine Bestätigung des Erbringens des Ersatzerfordernisses durch die Vorhabenträgerin.

Das Abbuchungsprotokoll ist **Anlage 3 des Städtebaulichen Vertrages**.

(4)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Belange des Artenschutzes zu beachten und erforderliche Maßnahmen umzusetzen. Dieses betrifft:

a) Allgemeine artenschutzrechtliche Maßgaben zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den faunistischen Bestand:

- 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 Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
- Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien zu vermeiden. Sollen die Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes umgesetzt werden, sind die Ackerflächen für bodenbrütende Arten unattraktiv zu machen (Umbruch, regelmäßiges Mähen oder Grubbern).

b) CEF-Maßnahme 1: Verbesserung der Habitatstruktur für Feldlerchen

Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) ist zur Schaffung günstiger Habitatbedingungen für die Feldlerche auf den streifenförmigen Flurstücken 275 und 276, Flur 3 der Gemarkung Ückeritz die Grünlandbewirtschaftung zu extensivieren. Die ca. 10.870 m² große Fläche ist 2x im Jahr zu mähen (Erstmahd zwischen Winterausgang und 15. März, Zweitmahd zwischen 10. Juli und 31. Juli). Bei der Zweitmahd wird in einer 2-Wochenfolge jeweils nur die Hälfte der Fläche gemäht. Die Schnitthöhe der Zweitmahd beträgt mindestens 15 cm. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Mulchen sowie der Einsatz von Pestiziden/Bioziden, Dünger und Gülle sind verboten.

Die durchschnittliche Vegetationshöhe sollte 20 cm nicht überschreiten. Ist zur Erreichung der benannten Vegetationshöhe eine häufigere Mahd erforderlich, ist dieses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktionalität der CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Für die Maßnahmenfläche ist in das Grundbuch zum Zwecke des Naturschutzes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzutragen.

Anlage 4 Auszug Grundbuch

c) CEF-Maßnahme 2: Verbesserung der Habitatstruktur für Zauneidechsen

Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist westlich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese eine mindestens 1,5 m breite, 25,0 m lange und 1,0 m hohe Trockenmauer parallel zum Bahndamm zu errichten.

Die Anlage der Extensivwiese und der Trockenmauer stehen in einem funktionalen Zusammenhang und sind vor der Erschließung des Plangebietes nachzuweisen. Für die Trockenmauer ist eine Ausführungsplanung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzureichen und muss von dieser bestätigt werden.

Die Vorhabenträgerin sichert zu, auf ihre Kosten auch für diese Maßnahme eine grundbuchliche Sicherung vorzunehmen.

Die Gemeinde in ihrer Eigenschaft als zukünftige Eigentümerin des Flurstückes 430 der Flur 2 von Ückeritz erteilt bereits jetzt die Zustimmung zur Eintragung eben dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Vorpommern-Greifswald (untere Naturschutzbehörde).

(5)

Baumfällungen

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß §18 NatSchAG M-V. Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm sind gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geschützt. Fällungen von geschützten

Bäumen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Ausnahmeantrag ist durch die Vorhabenträgerin vor Baubeginn zu stellen.

§ 7 Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde für das Plangebiet ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräusch-immissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz, Belüftung schutzbedürftiger Räume und Schutz von Außenwohnbereichen notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, Text (Teil B), I. Punkt „ 13. *Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)*“ sind bei allen Hochbauplanungen zwingend zu berücksichtigen.

§ 8 Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen

(1)

Nach der Fertigstellung der in § 5 bezeichneten Anlagen sind diese von den zuständigen Behörden bzw. Versorgungsunternehmen und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Die Vorhabenträgerin setzt nach Absprache die Abnahmetermine fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in Protokollen festzuhalten.

(2)

a)

Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde die öffentlichen Verkehrsflächen einschl. Straßenbeleuchtung und Regenentwässerung sowie den Löschwasserbrunnen in ihre Baulast.

Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen/Teilanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

Die Vorhabenträgerin stimmt bereits vor der notariellen Übergabe der öffentlichen Widmung der herausgemessenen Verkehrsflächen zu.

b)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind an die zuständigen Versorgungsunternehmen zu übergeben.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherheit

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin im Plangebiet und im angrenzenden öffentlichen Bereich, der für die Erschließung mitbenutzt wird, die Verkehrssicherung und haftet für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen verursacht werden. Dieses betrifft auch die Haftung für Schäden an den zu erhaltenden schützenswerten Einzelbäumen. Die mitbenutzten Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich (Anschluss Straße *An den Kreischen*) sind von Verschmutzungen durch Baumaßnahmen umgehend zu reinigen. Verantwortlich ist die Vorhabenträgerin.

§ 10 Beiträge

Die Verpflichtung zur Zahlung von Straßenbaubeiträgen nach Landesrecht bzw. sonstigen an dessen Stelle tretenden öffentlich - rechtlichen oder privatrechtlichen Zahlungsverpflichtungen sowie von Beiträgen und Kosten für die spätere Erneuerung, Unterhaltung, Änderung oder Beseitigung des Kanalnetzes bzw. der Anschlussleitungen für Kanäle wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 11 Normenkontrolle

Für den Fall eines Normenkontrollantrages gemäß den Vorschriften des BauGB wird vereinbart, dass die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin. Eine Zwischenfinanzierung durch die Gemeinde wird nicht notwendig.

§ 12 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 die Vorhabenträgerin 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.

§ 13 Rechtsnachfolgeklausel, Übertragung des Vertragsverhältnisses

(1)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern – wiederum mit der Pflicht zur Weiterverpflichtung – aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin haftet neben ihrem 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. Der Vorhabenträgerin 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.

§ 14 Wirksamkeit, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1)

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

(2)

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Gemeinde Ostseebad Ückeritz.

(3)

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

Anlage 1	Eigentumsnachweis und Katasterauszug
Anlage 2	Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Plan und Begründung einschl. Umweltbericht
Anlage 3	Abbuchungsprotokoll Ökokonto „Naturwald Roter See II“
Anlage 4	Grundbuchauszug Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald für die Maßnahmenfläche Feldlerche

Für die Gemeinde Ostseebad Ückeritz:

Für die Vorhabenträgerin:

Ückeritz, den

Ückeritz, den

.....

Axel Kindler
Bürgermeister

.....

Petra Esser

.....
Marco Biedenweg
1. stellv. Bürgermeister