

**STÄDTEBAULICHEN VERTRAG**  
gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

zwischen der Gemeinde Ückeritz,  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Axel Kindler und  
dem 1. Stellvertreter des Bürgermeisters, Herrn Marco Biedenweg

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und Herr Clas Schröder, wohnhaft in 23769 Fehmarn, Sahrendorf 25,  
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

über die

**Planung, Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebietes der Gemeinde Ückeritz  
für die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet  
„Kavelstücke“**

**Präambel**

**(1)**

Der Städtebauliche Vertrag trifft Regelungen zu folgenden Grundstücken, nachfolgend  
„Vertragsgebiet“ genannt:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	<b>267/9, 268/11 und 270/15</b>

**(2)**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der im Bebauungsplangebiet der Gemeinde  
Ückeritz für die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das  
Gewerbegebiet „Kavelstücke“ festgesetzten Planungsziele:

Das Vertragsgebiet ist als Gewerbegebiet **GE 2** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es, für die o.g. Flurstücke eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen und  
Planungsrecht für die Errichtung eines aktiven Museums auf der Ergänzungsfläche zu schaffen,  
das einmalig auf der Insel Usedom ist und den Tourismusstandort Ückeritz stärken soll.

Das aktive Museum soll direkt an der Bundesstraße B 111 und in geringer Entfernung zum  
Bahnhof errichtet werden, um möglichst viele Gäste aufmerksam zu machen und diese auf  
kurzem Wege direkt auf das Gelände zu leiten.

Weiterhin sollen mit der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B die  
Baugrenzen an die bestehende Bebauung angepasst werden. Die weiteren Festsetzungen des  
Ursprungsplanes sollen im Wesentlichen übernommen werden.

**§ 1**  
**Absichtserklärung**

**(1)**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und  
Erschließung des Vertragsgebietes stehenden Kosten.

Dazu zählen insbesondere die Kosten für die Bauleitplanung, Erschließungsplanung einschl. erforderlicher Gutachten sowie sämtliche Kosten für die Baufreimachung und Durchführung der Erschließung der Grundstücke.

**(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 gemäß den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages gefährdet ist.

## **§ 2**

### **Durchführung des Vorhabens**

**(1)**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Zusammenarbeit mit den Behörden hinsichtlich der standortspezifisch notwendigen bauvorbereitenden Maßnahmen. Dies betrifft insbesondere:

**a) Bodendenkmalpflege**

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, Sachbereich Bodendenkmalpflege wurde mitgeteilt, dass innerhalb der Planfläche die archäologische Fundstätte Ückeritz, Fundplatz 14 liegt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Vertragsgebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können.

**Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.**

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gern. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gern. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

## **b) Leitungsbestand**

Der Vorhabenträger hat sich rechtzeitig vor Baubeginn durch die Träger der Ver- und Entsorgung in die aktuelle Lage der Anlagen und Leitungsbestände einweisen zu lassen.

Dies schließt auch eine möglicherweise erforderliche Bestandsaufnahme des im Vertragsgebiet befindlichen privaten Leitungsbestandes der anliegenden Grundstücke ein.

## **c) Erschließungsverträge**

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn die Erschließungsverträge mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzuschließen.

Erforderliche Leitungsneu- und -umverlegungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

### **(2)**

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

#### **a) die Anlagen des Straßenbaus, einschließlich Straßenbeleuchtung**

##### **aa) öffentlicher Bereich an der Straße Zum Achterwasser**

Die Anbindung des Vertragsgebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist von Südosten über eine separate Zu- und Abfahrt an die Straße Zum Achterwasser vorzusehen und gemäß den Festsetzungen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ zu gestalten. Gemäß Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist:

1. bei der Ausfahrt vom B-Plan Gebiet auf die Gemeindestraße eine ausreichende Sicht zu Garantieren,
2. durch die geplante Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen eine Sichtbehinderungen auszuschließen,
3. bei Verkehrsraumeinschränkungen, rechtzeitig vor Baubeginn, durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

#### **b) die Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zur Herstellung der für das Vertragsgebiet erforderlichen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen. Er muss hierzu gegebenenfalls einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ abschließen.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen ein.

#### **c) die Anlagen der Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass das auf seinem privaten Grundstück anfallende Regenwasser dort verbleibt, gesammelt und ordnungsgemäß versickert wird.

#### **d) die Anlagen zur Sicherung der Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung des Vertragsgebietes ist gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Ückeritz ein Ansaugbrunnen innerhalb von 300 m zu gewährleisten.

Der Ausbau der Löschwasserversorgung für das bereits bestehende Gewerbegebiet besteht bereits eine Verpflichtung zum Bau eines Löschwasserbrunnens. Der Vorhabenträger wird sich an den entstehenden Kosten mit 1/3, aber max. 7.000 EUR beteiligen.

**e) die Anlagen der Energieversorgung**

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Baubeginn der E.DIS Netz GmbH den Leistungsbedarf anzuzeigen und eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

**f) die Anlagen der Gasversorgung**

Gemäß Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern GmbH ist eine Gasversorgung bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich, die der Vorhabenträger mit der Gasversorgung schließen muss.

**g) die Anlagen der Telekommunikation**

Entsprechend Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH kann das Vertragsgebiet durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erschlossen werden.

Im Falle einer Neuerschließung hat der Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn einen Erschließungsvertrag mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzuschließen. Die deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme erklärt, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplangebietes eine Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträger erforderlich wird.

**(3)**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung des Vertragsgebietes bis spätestens **18 Monate nach Rechtskraft der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz** abzuschließen.

**(4)**

**Naturschutzrechtliche Maßnahmen**

**(a)**

**Gesetzlicher Gehölzschutz**

Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind Fällungen von 4 Bäumen erforderlich, die dem gesetzlichen Gehölzschutz (BaumSchKompE v. 15. Oktober 2007) bzw. Alleenerlass (AlErl M-V v. 18. Dezember 2015) unterliegen und entsprechend zu ersetzen sind. Die Fällung der Bäume Nr. 8b, 9 und 10 ist für die Anbindung der Planstraße „Zum Achterwasser“ erforderlich. Die Fällung des Baumes Nr. 8a ist zusätzlich für die Anlage einer Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Kompensation zur Umsetzung und Übernahme der Kosten folgender Maßnahmen und Ersatzpflanzungen:

- Durchführung der Baumfällungen und der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 15.03. bis 01.08., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde).
- Die Kompensation im GE 2 durch einen Baumverlust (Baum 8 a) erfolgt gem. Alleenerlass im Verhältnis 1:3 als Laubbaumpflanzung der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung sowie eine Geldzahlung in Höhe von fünf Baumpflanzungen. Von den 3 zu kompensierenden Bäumen je gefällttem Baum soll ein Baum gepflanzt werden. Die für die Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Alleenerlass, Maßnahmen nach Nr. 4.2) nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400 EUR je Baum in den Alleenfonds kompensiert. Die gepflanzten Bäume waren Grundvoraussetzung für die Durchführung des vorhandenen Eingriffsvorhabens. Die volle Funktionsfähigkeit der Bäume ist erst nach 25 Jahren erreicht. Da dies bei der vorgelegten Planung unberücksichtigt geblieben ist, erhöht sich die Ersatzpflanzung bei den Alleebäumen um insgesamt 2 Bäume. Der bloßen Entnahme der Bäume mit einfacher Kompensation wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt.
- Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume soll gemäß Gemeindebeschluss vom 07.02.2019 im Plangebiet erbracht werden und muss vor Fällung des Baumes erfolgen. Es soll nach Möglichkeit der Alleebaumbestand der Straße „Zum Achterwasser“ um zusätzliche Bäume in

Richtung B 111 ergänzt werden. Dies ist vor Pflanzung durch den Vorhabenträger mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Die Kosten für die Fällung und die Ersatzpflanzungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Zusätzlich ist eine Sicherheitsleistung in Höhe von **2.000,00 EUR ?** durch den Vorhabenträger auf einem Verwahrkonto des Amtes Usedom Süd zu hinterlegen. Diese wird zurückgezahlt, sobald die Fällung und die Ersatzpflanzungen nachweislich erfolgt sind.
- Sollten die Ersatzpflanzungen nicht im Plangebiet des Vorhabenträgers und wie von der Gemeindevertretung gewünscht erfolgen können, sind in Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Plangebietes geeignete Standorte zu finden.
- Darüber hinaus erfolgt eine Zahlung an den Landkreis Vorpommern-Greifswald in Höhe der Beschaffungskosten eines Laubbaumes der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zzgl. einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30% des Nettoerwerbspreises. Die Festlegung der genauen Höhe der Ausgleichszahlung erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde im Genehmigungsbescheid der Baumfällungen.

## **(b)**

### **Externe Kompensation**

Da der Ausgleich nicht im Vertragsgebiet erfolgen kann, werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Ablösung von 7.644,93 Flächenäquivalenten KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) über die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und der Übernahme der Kosten.

Hierzu wurde eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Ökokontos geschlossen. Der vertraglich festgelegte Geldbetrag ist vor Satzungsbeschluss auf ein Verwahrkonto beim Amt Usedom Süd IBAN: DE 5315050500000000965, BIC: NOLADE21GRW

## **(c)**

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.
- Um eine Zerstörung von Nestern, Gelegen und/oder eine Tötung von flugunfähigen Nestlingen zu vermeiden, werden die Baumfällungen und die Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 15.03. bis 01.08.) durchgeführt. Alternativ kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutsaison von Vögeln erfolgen, sofern im betreffenden Bereich nachweislich keine Bruten erfolgen. Über Ausnahmen wird die untere Naturschutzbehörde entscheiden.

## **§ 3**

### **Erschließungsanlagen**

#### **(1)**

Der Vorhabenträger sichert zu, die Erschließungsanlagen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, der anerkannten Regeln der Technik, der DIN - Vorschriften, entsprechend der Richtlinie DVGW, den jeweiligen Materialeinsatzrichtlinien der zuständigen Versorgungsunternehmen und der AT - Vorschriften herzustellen.

#### **(2)**

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen darf erst begonnen werden, wenn die Gemeinde/Bauamt ihre Zustimmung schriftlich erteilt hat und dem Vorhabenträger die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen.

#### **(3)**

Die Erschließung im Sinne dieses Vertrages umfasst die Planung und Herstellung der in § 2 (1) und (2) dieses Vertrages beschriebenen Erschließungsanlagen.

Es besteht Einigkeit, dass dies die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus einschließt, soweit und sofern dies zur Anbindung der Versorgungsleitungen und Verkehrsflächen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.

**(4)**

Die Gewährleistungsfrist für die Erschließungsanlagen beträgt 5 Jahre. Die Frist beginnt mit der Endabnahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde bzw. Zweckverbände und sonstigen zuständigen Behörden.

#### **§ 4**

#### **Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen**

**(1)**

Nach der Fertigstellung der in § 2 (2) bezeichneten Anlagen sind diese von der Gemeinde, den zuständigen Versorgungsunternehmen und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger setzt nach Absprache die Abnahmetermine fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in Protokollen festzuhalten.

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

#### **§ 5**

#### **Haftung und Verkehrssicherheit**

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im Vorhabengebiet und im angrenzenden öffentlichen Bereich, der für die Erschließung mitbenutzt wird, die Verkehrssicherung und haftet für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen verursacht werden. Die mitbenutzten Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich sind von Verschmutzungen durch Baumaßnahmen umgehend zu reinigen. Verantwortlich ist der Vorhabenträger.

#### **§ 6**

#### **Beiträge**

Die Verpflichtung zur Zahlung von Straßenbaubeiträgen nach Landesrecht bzw. sonstigen an dessen Stelle tretenden öffentlich - rechtlichen oder privat-rechtlichen 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.

#### **§ 7**

#### **Genehmigungen, Wirksamkeit**

**(1)**

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

**(2)**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll er im Übrigen gleichwohl wirksam bleiben. Eine unwirksame Bestimmung ist in diesem Fall durch diejenige zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

**(3)**

Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

**§ 8**  
**Normenkontrolle**

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

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.

**§ 9**  
**Rechte Dritter**

Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass aus diesem Vertrag kein Grundstückskäufer und kein anderer Dritter unmittelbar Ansprüche gegen eine Vertragspartei herleiten kann.

Für die Gemeinde Ückeritz

.....  
Der Bürgermeister

.....  
1. Stellvertreter des Bürgermeisters

Für den Vorhabenträger:

Fehmarn, den .....

.....  
Clas Schröder