

Vorlage für Gemeinde Neverin

öffentlich

VO-35-BO-24-597-1

Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 "Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin

1. Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung 2. Beschluss über den Durchführungsvertrag

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 14.03.2024 Verfasser:
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neverin (Anhörung)	30.04.2024	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin (Entscheidung)	08.05.2024	Ö

Sachverhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage am See“ hat die Gemeinde Neverin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des dort bestehenden Gebäudes (ehem. Gaststätte) für maximal zwei Wohnungen geschaffen. Der dazugehörige Satzungsbeschluss ist am 11.03.2020 gefasst worden. Der Bebauungsplan konnte jedoch noch nicht in Kraft gesetzt werden, weil die erforderliche Waldumwandlung noch nicht vollzogen wurde.

Die derzeitigen Vorhabenträger haben während der Aufstellung des Bebauungsplanes, das Flurstücke 23/1, Flur 1, Gemarkung Neverin, vom früheren Vorhabenträger erworben.

Voraussetzung für die Waldumwandlung ist die Zustimmung des Eigentümers der betroffenen Waldfläche (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH). Diese macht ihre Zustimmung jedoch davon abhängig, dass die umliegenden Flächen des Neveriner Sees von der Gemeinde Neverin gepachtet werden.

Die Gemeinde hatte mit Beschluss vom 08.07.2020 (Nr. VO-35-BO-2020-423)

festgelegt, dass ein Pachtvertrag mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH nur dann abgeschlossen wird, wenn die Vorhabenträger die Kosten für die gestiegene Verkehrssicherungspflicht (regelmäßige Pflegemaßnahme im Gehölzbestand) vollständig übernehmen und dieser Anspruch auch dinglich gesichert wird.

Diese Vereinbarung soll nunmehr mit dem Wechsel des Vorhabenträgers und der Durchführung der Maßnahmen Rechnung getragen werden. Die vorausgeschickt können die Parteien, Gemeinde Neverin und Vorhabenträger, die anliegende Kostenübernahmevereinbarung abschließen. Da diese Kostenübernahmevereinbarung die wiederkehrenden Pflegearbeiten zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit im Bereich des Bebauungsplanes regeln, als weiter auch die dingliche Sicherung eben dieser Verpflichtung im betreffenden Grundbuch für das Flurstück 23/1, der Flur 1, Gemarkung Neverin, ist der Abschluss dieser Vereinbarung für den Vollzug des Bebauungsplanes und für das Inkrafttreten der Satzung zwingend erforderlich, da ohne die dingliche Sicherung und ohne die Vereinbarung der wiederkehrenden Pflegearbeiten zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit, keine Genehmigung zur erforderlichen Waldumwandlung erfolgen wird.

Weiter kann die Gemeinde gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Dafür ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser Durchführungsvertrag wurde bisher mit den o.g. Vorhabenträgern noch nicht abgeschlossen. Um der baulichen Durchführung des mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage am See“ der Gemeinde Neverin, geschaffenen Baurecht Rechnung zu tragen soll der anliegende Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Neverin und den o.g. Vorhabenträgern abgeschlossen werden.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt den Abschluss der anliegenden Kostenübernahmevereinbarung mit dem derzeitigen Vorhabenträger in der vorliegenden Fassung vom Januar 2024 (*Anlage 1*) sowie den Abschluss des Durchführungsvertrags in der vorliegenden Fassung vom Januar 2024 (*Anlage 2*).

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Kostenuebernahmeerklärung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Neverin (öffentlich)
2	Durchführungsvertrag vorhabenbezogener B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Neverin (öffentlich)

Kostenübernahmevereinbarung

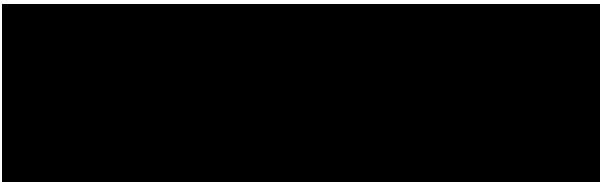
zwischen der

Gemeinde Neverin

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nico Klose und dessen Stellvertreter, Herrn Holger Witthaus,
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

- im Folgenden: „**Gemeinde**“ –

und



- im Folgenden: „**Vorhabenträger**“ –

Der Vorhabenträger hat das Flurstücke 23/1, Flur 1, Gemarkung Neverin, vom früheren Vorhabenträger
erworben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage am See“ hat die Gemeinde Neverin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des dort bestehenden Gebäudes (ehem. Gaststätte) für maximal zwei Wohnungen geschaffen. Der dazugehörige Satzungsbeschluss ist am 11.03.2020 gefasst worden. Der Bebauungsplan konnte jedoch noch nicht in Kraft gesetzt werden, weil die erforderliche Waldumwandlung noch nicht vollzogen wurde.

Voraussetzung für die Waldumwandlung ist die Zustimmung des Eigentümers der betroffenen Waldfläche (Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH). Diese macht ihre Zustimmung davon abhängig, dass die umliegenden Flächen des Neveriner Sees von der Gemeinde Neverin gepachtet werden.

Die Gemeinde hatte mit Beschluss vom 08.07.2020 (Nr. VO-35-BO-2020-423) festgelegt, dass ein Pachtvertrag mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH nur dann abgeschlossen wird, wenn der Vorhabenträger die Kosten für die gestiegene Verkehrssicherungspflicht (regelmäßige Pflegemaßnahme im Gehölzbestand) vollständig übernimmt und dieser Anspruch auch dinglich gesichert wird.

Diese Vereinbarung soll nunmehr mit dem Wechsel des Vorhabenträgers und der Durchführung der Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 BauGB Folgendes:

1. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die Kosten für das Planungsverfahren und für alle erforderlichen Fachgutachten sowie sämtliche Kosten für die Realisierung des Vorhabens.

2. Der Vorhabenträger übernimmt die der Gemeinde Neverin, aufgrund der Waldumwandlung erhöhten Verkehrssicherungspflichten, entstehenden Kosten und stellt die Gemeinde in dieser Höhe frei. Dazu gehören insbesondere die Kosten für die regelmäßigen jährlich wiederkehrenden Pflegearbeiten zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit im Bereich des Bebauungsplanes. Konkret betreffend die Flurstücke 23/1 in der Flur 1, Gemarkung Neverin, Teilflächen des Flurstückes 23/2 in der Flur 1, Gemarkung Neverin und Teilflächen des Flurstückes 5/2 in der Flur 2, Gemarkung Neverin. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Neverin, als Grundstückseigentümerin des Flurstückes 23/2, der Flur 1, Gemarkung Neverin, einmal jährlich die vorgenommenen Pflegearbeiten zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit, schriftlich zu belegen. Die Nachweisführung soll einmal jährlich bis spätestens 31.12. des jeweiligen Jahres gegenüber der Gemeinde Neverin erfolgen.

Zur Sicherung dieses Anspruches erfolgt eine dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Neverin auf dem o.g. Grundbesitz des Flurstückes 23/1 der Flur 1, Gemarkung Neverin. Diese Sicherung ist gesondert notariell zu vereinbaren. Sämtliche Kosten dieser dinglichen Sicherung trägt der Vorhabenträger.

3. Für den Fall des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans oder der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.
4. Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens eventuell bestehenden Ansprüche, einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.
5. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Rechte und Pflichten des Durchführungsvertrages zum o.g. Bebauungsplan durch gesonderte Vereinbarung auf den Vorhabenträger übergehen.

Ort, Datum

Nico Klose
Bürgermeister
Gemeinde Neverin

Holger Witthaus
1. Stellvertreter
Gemeinde Neverin

Ort, Datum

Durchführungsvertrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9
„Wohnanlage am See“ der Gemeinde Neverin

Zwischen der

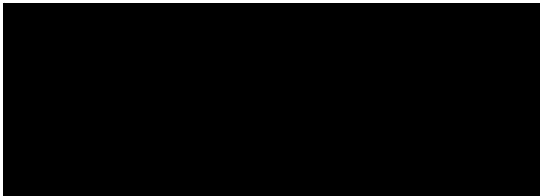
Gemeinde Neverin

über Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Nico Klose
und den 1. stellv. Bürgermeister, Herrn Holger Witthaus

- nachstehend „**Gemeinde**“ genannt -

und



- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

wird gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der nachfolgende

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage am See“ der Gemeinde Neverin
abgeschlossen.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger hat das Flurstücke 23/1, Flur 1, Gemarkung Neverin, vom früheren Vorhabenträger [REDACTED] erworben. Er beabsichtigt das dort bestehende Gebäude (ehem. Gaststätte) umzunutzen und max. zwei Wohnungen zu schaffen.

Am 09.03.2016 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage am See“ gefasst.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1

Gegenstand des Vertrags

- (1) Der Gegenstand des Vertrags ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteil dieses Vertrages sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage am See“, der Lageplan (Anlage 1) sowie die Zeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Geltungsbereich des Vertragsgebiets (Anlage 2).

§ 3

Beschreibung des Bauvorhabens

- (1) Gegenstand des Bauvorhabens auf dem Grundstück Dorfstraße 43 a, 17039 Neverin ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes in max. 2 Wohnungen, die dem Wohnen dienen.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, dem Vorhabenträger eine Teilfläche aus dem Flurstück 23/2, Flur 1, Gemarkung Neverin zu veräußern, damit dieser dort die erforderlichen Stellflächen für das Bauvorhaben errichten kann. Der Vorhabenträger hat dazu einen entsprechenden Antrag an die Gemeinde zu richten, welchem ein Stellenflächennachweis beizufügen ist. Die Veräußerung dieser Teilfläche erfolgt mindestens zum vollen Wert (§ 56 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern). Über den Antrag des Vorhabenträgers, insbesondere über die Größe und Lage der zu veräußernden Teilfläche, entscheidet die Gemeindevertretung der Gemeinde durch Beschluss.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnanlage am See“ sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2 dieses Vertrags) auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 36 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine bestätigungsfähige Vorlage in der Genehmigungsfreistellung bzw. einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Gemeinde einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach erteilter Bestätigung über die Genehmigungsfreistellung bzw. 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertigstellen. Eine Verlängerung der Frist ist mit Zustimmung der Gemeinde möglich.
- (3) Die Frist nach Absatz 2 verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist beginnt und abschließt.

§ 5

Planungshoheit

Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung des Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

§ 6

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der

Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrags bietet.

§ 7

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie etwaige Folgemaßnahmen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

§ 8

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung sowie die Kosten der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 einschließlich der dafür erforderlichen Gutachten.
- (2) Der Vorhabenträger überträgt die Erarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen und die Betreuung des Verfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde an ein selbst gewähltes Planungsbüro und übernimmt sämtliche Kosten.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die vollen Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (u.a. Waldumwandlung, Baumentnahme, usw.).

§ 9

Herausgabeanspruch, Urheberrecht

Die von dem selbst gewählten Planungsbüro gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Gemeinde über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragspartner verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche

gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Gerichtsstand ist das für die Gemeinde zuständige Gericht.
- (5) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (6) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Gemeinde alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

§ 11

Externe Beendigung des Vertrags

Der Vertrag endet automatisch, sobald sich im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zeigt, dass dieser keine Rechtskraft erlangen kann.

§ 12

Kündigung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrags kann – von beiden Vertragsparteien – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt; oder wenn innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich in Kraft tritt. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auch für diesen Fall gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger den sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten trotz Mahnung mit Fristsetzung nicht nachkommt, wenn er in besonders grobem Maße gegen Vertragspflichten verstößt oder wenn über das Vermögen des Investors ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. Mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird. Auch in diesen Fällen ist die Kündigung schriftlich zu erklären und es gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrags kann dann von den Vertragsparteien verlangt werden, wenn der Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen, aber auch dann, wenn der festgesetzte Bebauungsplan

§ 13

Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Neverin, den _____

Für die Gemeinde:

Nico Klose
Bürgermeister

Holger Witthaus
1. Stellv. Bürgermeisterin

Neverin, den _____

Für den Vorhabenträger:



Anlage:

1 – Lageplan

2 – Vorhaben- und Erschließungsplan



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
nur für den internen Gebrauch

Maßstab 1: 803, Auszug ist genordet
Datum: 20.01.2016

GEMEINDE NEVERIN

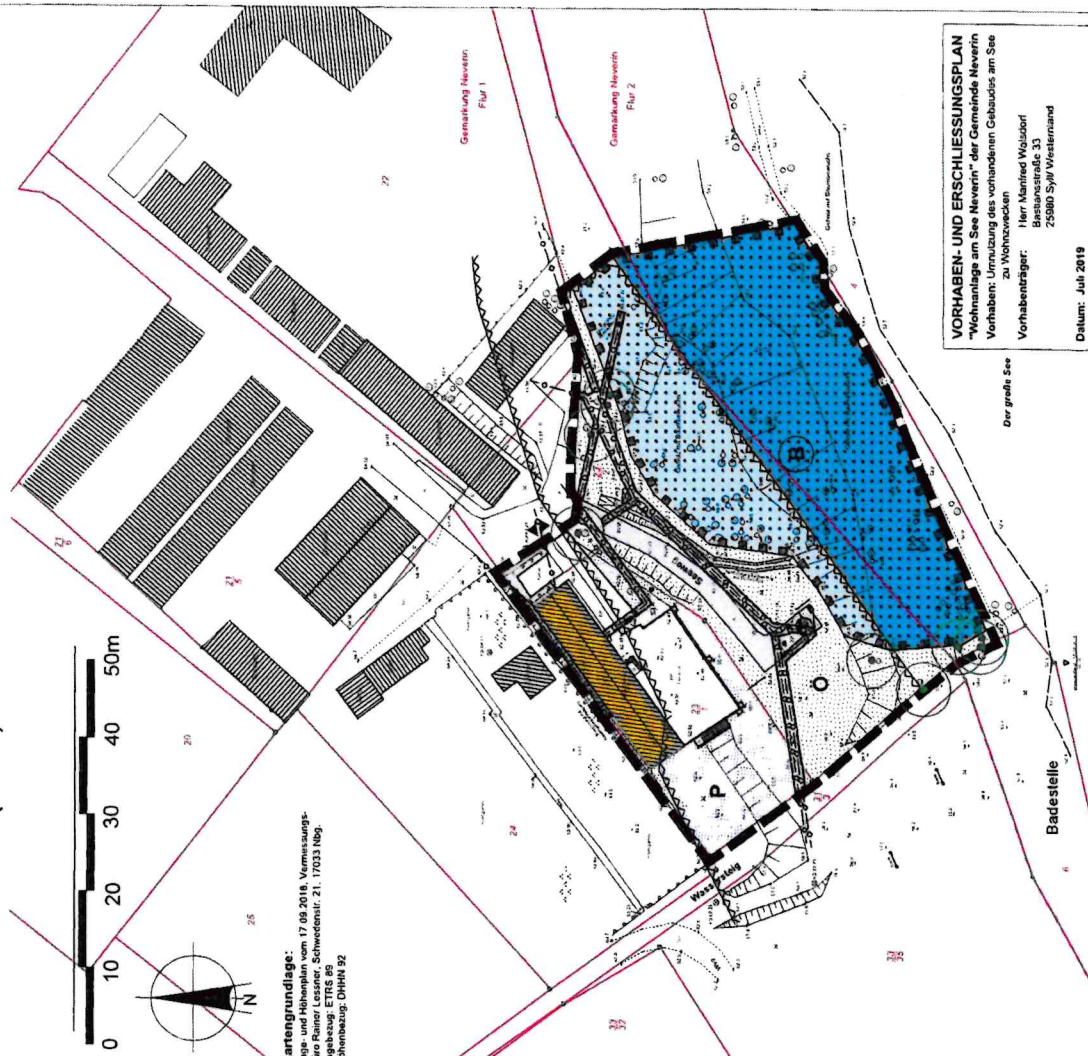
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.9

"Wohnanlage am See Neverin"

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09
"Wohnanlage am See Neverin"

PLANZEICHNUNG (Teil A)



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
"Wohnanlage am See Neverin" der Gemeinde Neverin
Vorhaben: Umsetzung des vorhandenen Gebäudes am See
zu Wohnzwecken
Vorhabenbegründer:
Herr Manfred Wulsdorf
Bastardstraße 33
25980 Sylt/Westernland
Datum: Juli 2019

Planfestsetzungen
Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
o offene Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
§ 22 Abs.2 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

§ 9 Abs.7 BauGB
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Verkehrsflächen / Anschluss an Verkehrsflächen
Ein- / Ausfahrt
öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Flächen für Nebenanlagen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen für Waldumwandlung (30m Bereich-Teilfläche 1)
Fläche für Waldumwandlung (Restfläche Ufergehölz-Teilfläche 2)
Pumpwerk

§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 9 Abs.6 BauGB
§ 29 NatSchAG M-V
§ 20 LWaIG M-V

§ 18 NatSchAG M-V
SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, W-Wasser, FM-Femmelde
T-Telekommunikationslinien, E-Elkabel (Lage unbekannt)

Darstellungen ohne Normcharakter
Fluggrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bemaßung in Meter

Nutzungscharakter
vorfr. Gebäude
Nutzungsschablone
Zahl der Vollgeschosse
max. zul. Grundfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

- ##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)
- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudes zum Wohnen zulässig. Zulässig ist die Unterbringung von max. 2 Wohnungen.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Einrichtung sich der Vorhabenbegründer im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.21 BauGB)
- 2.1 Auf den Plan festgesetzten, mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen, werden folgende Rechte zugelassen:
F1: GFL-Recht zugunsten Nbg. Südwerke GmbH, medianet GmbH, TAB
F2: GFL-Recht zugunsten EDS Netz GmbH
F3: GFL-Recht zugunsten Deutsche Telekom Technik GmbH.
- ##### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)
1. Fassaden
- 1.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz und Glas sowie Mischformen dieser. Fachwerk ist zulässig.
- 1.2 Verblendenmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun/ rotgelb und weiß zulässig.
2. Einfriedungen
- 2.1 Einfriedungen in Form von massiven Mauern und blickdichten Zäunen sind nicht zulässig.
3. Ordnungsgewand nach § 84 LBauO handelt, wer
- die Fassaden nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 ausbildet
 - die Einfriedungen nicht so wie in Punkt 3.1 geregelt, vornimmt.
- Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.
- ##### III. Hinweise
- 1.0 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- 2.0 Um nicht gegen die archäologischen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden sowie der Fällung von Gehölzen zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden und Bäumen lebender geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Pflanzenschutz und Vogelschutz erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Bei Feststellung der Betroffenheit ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises MSe ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten zu stellen; der Verlust ist entsprechend zu kompensieren.
- 3.0 Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzbereich gem. § 29 Abs.3 NatSchAG M-V. Die Ausnahme genehmigung vom Baubehorbot wurde beantragt. Mit Schreiben vom 26.06.2019 wurde die Naturschutzgenehmigung erteilt.
- 3.0 Die geplante Umnutzung der vorhandenen Bebauung erfordert eine Umwandlung von ca. 1.619 m² Wald in eine andere Nutzung und einen Eingriff von 539 m² in das gesetzlich geschützte Biotop "Sonstiger Laubholzbestand heimischer Baumarten (WAGS)". Der Eingriff ist durch den Kauf von 5.100 Walddpunkten auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von Walddpunkten aus dem Walddunkelpunktspool Nr.22 "Buchhof" der Landesforst. Der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Walddpunkten vom 21.05.2019 liegt vor. Der Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V wurde gestellt.
- Die Gehölze, die im Rahmen der Waldumwandlung abgebrochen werden, sind vor Abbruch durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. sind Ersatzmaßnahmen zu treffen. Die Gehölze sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu entnehmen.