

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 3/2018 "Sondergebiet Ferienhäuser"

hier: Städtebaulicher Vertrag

<i>Fachamt:</i> Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	<i>Datum</i> 10.08.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Grambin (Entscheidung)	05.09.2023	Ö

Sachverhalt

O. g. städtebaulicher Vertrag regelt die Kostenübernahme bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin. Hier verpflichtet sich der Bauherr zu Übernahme sämtlicher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten einschließlich der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und deren Sicherung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grambin stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag zu. Der Bürgermeister wird ermächtigt den Vertrag abzuschließen.

Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag öffentlich
---	------------------------------------

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

Abstimmungsergebnis			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

**Städtebaulicher Vertrag
für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet
Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin und der Übernahme von
Bauleitplanungskosten und Umsetzung der naturrechtlichen
Ausgleichsmaßnahmen**

Zwischen der Gemeinde Grambin
 über Amt „Am Stettiner Haff“
 Stettiner Str. 1
 17367 Eggesin

vertreten durch den Bürgermeisterin, Frau Stein
 - nachfolgend Gemeinde genannt –

und Herrn Christian Blokesch
 Von Kückelsheim Weg 4
 33442 Herzebrock-Clarholz

- nachfolgend Bauherr genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Gemeindevertretung Grambin führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser“ für das Flurstück 25/2 und 37/1 teilw. der Flur 1 der Gemarkung Grambin durch. Die Gemeinde unterstützt damit das Ziel des Bauherrn, das Planungsrecht für Ferienhäuser zu schaffen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) folgenden städtebaulichen Vertrag über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin:

§ 1

Plangebiet

Betroffen von der Planung ist das Flurstück 25/2 und 37/1 teilw. der Flur 1, Gemarkung Grambin innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der in der Anlage 1 beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer Strichellinie gekennzeichnet.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhäuser geschaffen werden.

§ 3

Kosten des Bebauungsplanes

1. Der Bauherr beauftragt, in Abstimmung mit der Gemeinde Grambin, das Ingenieurbüro D. Neuhaus und Partner GmbH, August-Bebel-Str. 29, 17389 Anklam mit den stadtplanerischen und grünordnerischen Leistungen zur Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2018 „Sondergebiet Ferienhäuser Grambin“ der Gemeinde Grambin
2. Der Bauherr verpflichtet sich nach § 11 BauGB die in diesem Zusammenhang anfallenden Honorarkosten zuzüglich Mehrwertsteuer, die durch die Bearbeitung und Erstellung der Bauleitplanungen einschließlich Umweltbericht laut Honorarvertrag zwischen D. Neuhaus und Partner GmbH, August-Bebel-Str. 29, 17389 Anklam und dem Bauherrn, in voller Höhe zu übernehmen und zwar unabhängig davon, ob der B-Plan rechtswirksam wird oder nicht.
3. Sollte sich im Verlaufe der Planung herausstellen, dass neben den stadtplanerischen und grünordnerischen Leistungen weitere Kosten anfallen, die für die Rechtskraft des Bebauungsplanes unverzichtbar sind (Katastergebühren, Erfassungen zum Artenschutz, Vermessung evtl. notwendigen Gutachten u.ä.) verpflichtet sich der Bauherr auch zu deren Übernahme in voller Höhe.
4. Die Parteien sind sich dessen bewusst, dass sich aus der Übernahme der Planungskosten durch den Bauherrn keine Verpflichtung der Gemeinde Grambin ergibt, den Bebauungsplan überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen.
5. Die Honorarkosten sind von dem Kostenschuldner auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Verfahren aus Gründen, die die Gemeinde Grambin und das Planungsbüro nicht zu vertreten haben, nicht fortgeführt werden kann.

6. Die Gemeinde Grambin und der Bauherr informieren sich bei Nachfrage gegenseitig über den Stand der Vertragserfüllung durch das Planungsbüro und den jeweiligen Verfahrensstand. Die Gemeinde Grambin wird bei Verfahrensentscheidungen den Umstand, dass der Bauherr Aufwendungen hatte, würdigen. Die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung bleibt hiervon unberührt.
7. Die Honorarkosten einschl. der angefallenen Nebenkosten sind durch den Bauherrn an das Planungsbüro zu leisten. Die Zahlungsaufforderung erfolgt durch das Planungsbüro direkt an den Bauherrn. Die Schlussrate (abschließende Planfassung) wird erst nach Leistungsabnahme durch die Gemeinde Grambin fällig (Satzungsbeschluss; abschließender Beschluss).
8. Die Gemeinde Grambin verpflichtet sich, bei Leistungsabnahme die Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergaben unter eigener Kostentragungspflicht anwendet. Durch die Zahlung der Honorarkosten erwirbt der Bauherr keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Bauherr kein Recht aus dem Urheberrecht

§ 4

Kosten und Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen der Umweltprüfung als notwendig festgestellten Ausgleichsmaßnahmen werden auf Kosten des Bauherrn in voller Höhe übernommen und die notwendigen Ersatzflächen werden nachgewiesen und entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde dinglich gesichert und vollständig umgesetzt.

Die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde sind vollumfänglich zu erfüllen. Das sind im Einzelnen:

Kompensationsmaßnahmen:

Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von Obstgehölzen als Baumgruppen auf dem Flurstück 25/2 der Flur 1, Gemarkung Grambin geplant. Es werden 50 Stück alte, standortgerechte Obstbaumarten als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 10/12 cm gepflanzt. Die Bäume sollen im Pflanzverband 8 m x 8 m gepflanzt werden. Die Bäume sind mittels Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Bäume sind durch langfristiges Pflegemanagement artgerecht zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.

Pflanzliste:

Apfelsorten:

- Kaiser Wilhelm
- Pommerscher Krummstiel
- Mecklenburger Kantapfel
- Mecklenburger Königsapfel
- James Grieve

- Rote Sternrenette

Birnensorten:

- Alexander Lucas
- Boscs Flaschenbirne
- Gute Luise
- Grumhower Butterbirne

Kirschensorten:

- Büttners Rote Knorpel
- Große Schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabelle:

- Anna Späth
- Hauszwetschge
- Mirabelle von Nancy

externe Maßnahmen

Einzahlung in ein Ökokonto

Der verbleibende Kompensationsbedarf beträgt 6.162 m²KFÄ.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung VG 022 „Magerrasenentwicklung am Ueckertal bei Eggesin“ zugeordnet.

Die geplante Ökokontomaßnahme liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald westlich der Stadt Eggesin.

Naturräumlich gesehen wird die Fläche der Großlandschaft der Vorpommerschen Heide- und Moorlandschaft und der Landschaftszone Vorpommersches Flachland zugeordnet.

Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 2,57 ha im Bereich der Gemarkung Eggesin Flur 9, Flurstück 263/35 (teilweise).

Das Flurstück befindet sich in folgenden nationalen oder europäischen Schutzgebieten:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) Ueckermünder Heide (DE 2350-401)
- Naturpark am Stettiner Haff

Der Ausgangszustand des geplanten Ökokontos ist durch überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen auf einer Fläche von ca. 2,40 ha bestimmt. Die Fläche ist seit ca. 2 Jahren mit Ackergras (Weidelgrasmischung) als Feldfutterfläche angesät, wobei der Aufwuchs 2018 aufgrund der Dürre bisher nicht nutzbar war. Es haben sich ruderalen Quecken-Honiggrasfluren ausgebildet, welche Ausdruck der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nährstoffe sind.

Fleckenweise bildet sich die Vegetation bereits zu standorttypischen Rotstraußgras- und Schwingelrasen um (typische Begleitarten Jasione und Sandstrohlume). Die angepflügten Ränder zum umgebenden Kiefernwald zeigen zum Teil Offensandstellen mit Silbergras. 0,17 ha Fläche sind derzeit mit Schutt oder Ruderalvegetation bedeckt.

Ziel der Maßnahme ist es, durch dauerhafte Pflege eine Aushagerung hin zu artenreichen Sandmagerrasengesellschaften zu erreichen, die insbesondere als Lebensraum für zahlreiche Insektenarten wertvoll sind.

Störeinflüsse von den Rändern werden bei der Flächeneinrichtung beseitigt (Schuttablagerung, angeflogene Spätblühende Traubenkirschen, Ruderalvegetation). Außerdem werden an der unmittelbaren Waldkante durch Aufgrabung der Offensandstellen erneuert, insbesondere als Habitate für Grabwespen, Heuschrecken, Sandlaufkäfer und Sandpioniervegetation.

Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen

V 1 Vermeidung von Beeinträchtigungen brütender Vögel sowie Verlust von Gelegen während der Brutzeit. Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungen und die allgemeine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Alternativ kann durch eine fachkundige Baubegleitung (ÖBB) das Vorkommen von Brutvögeln durch eine Kartierung unmittelbar vor der Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden. Die gilt auch für den Fall, dass doch wider Erwarten Gehölzrodungen notwendig werden.

V 2 Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien während der Wanderung

Um die lokale Amphibienpopulation während ihrer Wanderung nicht zu gefährden, ist es notwendig während gebaut wird zur den Hauptwanderzeiten Amphibienschutzszäune aufzustellen

(siehe Abb. 8). Diese können die Amphibien umleiten und bilden eine Barriere, um Tötung oder Verletzung zu vermeiden.

Die Hauptwanderzeiten der Amphibien sind Tab. 3 dargestellt. Sie reichen von Anfang März bis Ende Mai (Wanderung in die Laichgewässer), sowie von Ende August bis Ende Oktober (Wanderung in die Überwinterungshabitate). Witterungsbedingte Abweichungen können auftreten (NÖLLERT & NÖLLERT 1992, GLANDT 2008) und die Wanderungen früher einsetzen

V 3 Vermeidung von Beeinträchtigungen von Reptilien

Um das Tötungs- und Verletzungsverbot von den Zauneidechsen nicht zu berühren, ist es notwendig, die Tiere vor Baubeginn (vor Baufeldfreimachung) eine Periode lang (April bis September) abzufangen und umzusiedeln. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung mit einer entsprechend qualifizierten Fachkraft erforderlich. Ein Reptilienschutzzaun als Fanghilfe im Bereich der Brache ist zu empfehlen.

E 1 Ersatz für den Verlust eines potentiellen Zauneidechsenhabitates

Die Erdanhäufungen und Steinhäufen können nach jetzigem Planungsstand an Ort und Stelle verbleiben. Ziel der Maßnahme ist es, das bestehende potentielle Zauneidechsenhabitat (vgl. Abb. 5) durch zusätzlich Strukturen zu erweitern.

Der südliche Teil der Fläche soll als privates Grünland mit Blühwiese und Streuobstbäumen ausgestattet werden (Verortung siehe Abb. 9). Dies führt zu einemausreichendem Nahrungsangebot, sodass die Nahrungsgrundlage für die Zauneidechsenpopulation gesichert ist.

Die Bauausführung ist durch eine qualifizierte Fachperson artenschutzrechtlich zu begleiten. Die Bewegungen auf der Ausgleichsfläche und den angrenzenden Brachflächen sind auf ein Minimum zu beschränken und Arbeiten mit minimalem technischem Aufwand zu realisieren.

Herstellung des Bodens

Der Boden des Ersatzhabitates ist weitestgehend bereits für Zauneidechsen geeignet. Eine zusätzliche Bearbeitung des Bodens ist nicht notwendig, jedoch sind zusätzliche Sandaufschüttungen einzubringen, welche nicht überschattet oder überwachsen werden dürfen, um das Angebot an Eiablageplätzen zu erweitern.

Sandaufschüttungen

Insgesamt ist eine Sandaufschüttung mit einer Länge von 4,00 m und einer Breite von 6,00 m und einer Höhe von 20 – 30 cm an der südlichen Seite des Steinriegels angebracht. Nach Süden hin wird die Aufschüttung abgeflacht, sodass eine Böschung entsteht. Durch diese Exposition ist die Fläche als Sonn- sowie als Eiablageplatz geeignet. (vgl. Abb. 11)

Steinriegel. Der bereits vorhandene Steinriegel trägt bereits zur Habitatstruktur mit einer Länge von ca. 6 m und einer Breite von ca. 5 m bei. Die Ausrichtung des Steinhaufens ermöglicht es bereits, dass er möglichst großflächig von Süden besonnt werden kann. Die Steine ragen bereits ca. 1 – 1,5 m aus dem Boden heraus. Es handelt sich dabei um beschlagene Feldsteine mit einer Korngröße von 20 -40 cm.

Gehölzhaufen

Um zusätzliche Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten für die Zauneidechsen bereitzustellen, sind 2 Gehölzhaufen aus Ästen, Wurzeltellern, dünnen Stämmen oder anderem geeigneten Material auf der Sandfläche anzulegen. Die Haufen sind verstreut anzuordnen, sodass sich ein Mosaik aus Versteckmöglichkeiten ergibt. Die Haufen können kreisförmig mit einem Radius von 2 m angelegt werden.

§ 5

Kündigung und Haftung

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt.
2. Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der Bauherr oder die Gemeinde Grambin technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept wesentlich abweicht.

Der Bauherr oder die Gemeinde Grambin hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichzeitig dient.

Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 6

Gerichtsstand

Gerichtsstand für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gemeinde Grambin.

§ 7

Sonstige Vereinbarungen

1. Dieser städtebauliche Vertrag tritt nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung in Kraft.
2. Jegliche Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieses Formerfordernisses kann nur schriftlich erfolgen. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt.

Die Gemeinde Grambin, der Bauherr und der Planer erhalten eine Ausfertigung.

3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Grambin, den

....., den.....

Für die Gemeinde Grambin

Bauherr

.....
Bürgermeisterin

.....
Christian Blokesch

.....
1. stellv. Bürgermeister