



Betreff

Durchführungsvertrag zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sondergebiet Museum und Freizeitangebote "Kreuzbruchhof" der Stadt Burg Stargard

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bau- und Ordnungsamt

Datum

06.02.2020

Sachbearbeitung:

Tilo Granzow

Verantwortlich:

Herr Granzow

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

27.02.2020

Status

Ö

Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)

10.03.2020

N

Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)

25.03.2020

Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard beauftragt den Bürgermeister den beigefügten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Burg Stargard und Herrn Armin Bickel, Kreuzbruchhof 10 in 17094 Burg Stargard zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ abzuschließen.

Sachverhalt:

Die Stadt Burg Stargard kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 12 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Rechtliche Grundlage:

§ 12 BauGB

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Durchführungsvertrag

Tilo Lorenz
Bürgermeister

Durchführungsvertrag zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ der Stadt Burg Stargard

Die Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

- nachfolgend Stadt genannt -

vertreten durch: den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz
und die 1. stellv. Bürgermeisterin Frau J. Linscheidt

und Herrn Armin Bickel
Kreuzbruchhof 10
17094 Burg Stargard

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die konzeptionelle Neuausrichtung des Vorhabenträgers auf dem Flurstück 2/5 der Flur 16 der Gemarkung Burg Stargard, die Hotelanlage in Ferienwohnungen um zu nutzen und anstelle eines größeren Tagungsraums, Räume für verschiedene Veranstaltungen bereitzustellen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Zusätzliche Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2: Abwägungsbeschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ (Stand: Vorschlag Abwägungsbeschluss Februar 2020)

Anlage 3: Vorhabenplan

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Durch die konzeptionelle Neuausrichtung des Vorhabenträgers, die Hotelanlage in Ferienwohnungen um zu nutzen, und anstelle eines größeren Tagungszentrums, Räume für verschiedene Veranstaltungen bereitzustellen, wird die Art der Nutzung des Sondergebietes von Sondergebiet Museum, Ausstellungs- und Tagungszentrum in Sondergebiet Museum, Veranstaltungen, Ferienwohnungen nach §11 BauNVO geändert.

Dieses Sondergebiet soll nach wie vor der Unterbringung eines Museums, von Anlagen für

wechselnde Ausstellungen und zur Durchführung von Veranstaltungen dienen. Weiterhin soll das Gebiet entsprechend dem Ziel der 1. Änderung des Planes zur Nachnutzung der bestehenden Gebäude durch Ferienwohnungen, die zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, ermöglichen. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Stadt steht im Kontakt mit dem Eigentümer des Flurstückes 2/7 in der Flur 16 der Gemarkung Burg Stargard der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben um die verkehrliche Erschließung bis zum Satzungsbeschluss zu sichern. Bis zur Übernahme des Flurstückes 2/7 der Flur 16 der Gemarkung Burg Stargard durch die Stadt und die öffentlich-rechtliche Widmung hat der Vorhabenträger alle Verpflichtungen und mögliche Lasten zu übernehmen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Stadt verpflichtet sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Verfahrens.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur folgende Vorhaben zu errichten die dem Zweck des Sondergebietes Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ der Stadt Burg Stargard dienen.

Zur Erfüllung der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die dem Zweck des Gebietes dienen
- je eine Wohnung für den Betriebsleiter und für Mitarbeiter sowie Räume für das Personal
- temporäre Anlagen für Veranstaltungen
- Stellplätze
- ein Kinderspielplatz
- eine Sauna und ein Fitnesscenter
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche.

Die Lage dieser Nutzungen ist im anliegenden Vorhaben – und Erschließungsplan vom Februar 2010 verankert.

(3) Zum Schutz der Arten verpflichtet sich der Vorhabenträger vor Beginn jeglicher Umbauarbeiten zu prüfen, ob sich in dem betreffenden Gebäude Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) befinden.

Der Bauherr verpflichtet sich, sich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in Verbindung zu setzen, um den Umfang der jeweiligen Untersuchungen abzustimmen.

Dieses betrifft insbesondere bei Arbeiten an den Gebäuden, an denen sich Brutplätze der Mehlschwalbe befinden.

Sollte sich ein Vorkommen geschützter Tierarten bestätigen, ist eine Naturschutzgenehmigung entsprechend § 40 Absatz 1 i.V.m. § 42 NatSchAG M-V erforderlich.

Auch nach Ende der Brutzeit dürfen die verlassenen Nester nicht ohne vorherige Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde entfernt werden, da diese ganzjährig nach §44 BNatSchG geschützt sind.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 5 Monate nach In- Kraft-Treten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge für sein Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit seinem Vorhaben beginnen und innerhalb von 3 Jahren den Umbau der Hotelanlage in Ferienwohnungen fertig stellen. Sollten triftige Gründe dem entgegenstehen, kann die Frist nach Absprache mit der Stadt verändert werden.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 5 Monate nach In- Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Nachweis über das Vorhandensein und die notwendige Füllmenge der Zisterne auf dem Flurstück 2/5 der Flur 16 der Gemarkung Burg Stargard zu erbringen und der Stadt Burg Stargard vorzulegen.

§ 5

Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung aller Erschließungsanlagen und Umbauarbeiten im Vertragsgebiet für sein Vorhaben und trägt die damit in Zusammenhang stehenden Kosten.

§ 6

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) mögliche Veränderungen an der zentralen Abwasserentsorgung durch Änderung der Nutzungsbedingungen
- b) mögliche Veränderungen am Wasseranschluss durch Änderung der Nutzungsbedingungen
- c) Abstimmung mit Versorgungsträgern zur Verlegung von Telefonkabel, Strom- und Gasleitung
- d) die Bereitstellung von 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden

(2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen.

§ 7

Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für den Bebauungsplan sowie die Kosten für die Durchführung seines eigenen Vorhabens einschl. Erschließung nach § 6 dieses Vertrages.

§ 8

Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen bei Versagung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) 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.

§ 10
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Beschluss der Stadtvertretersitzung und Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam.

Burg Stargard, den

Burg Stargard, den.....

T. Lorenz
Bürgermeister

A. Bickel
Vorhabenträger

J. Linscheidt
1. stellv. Bürgermeisterin

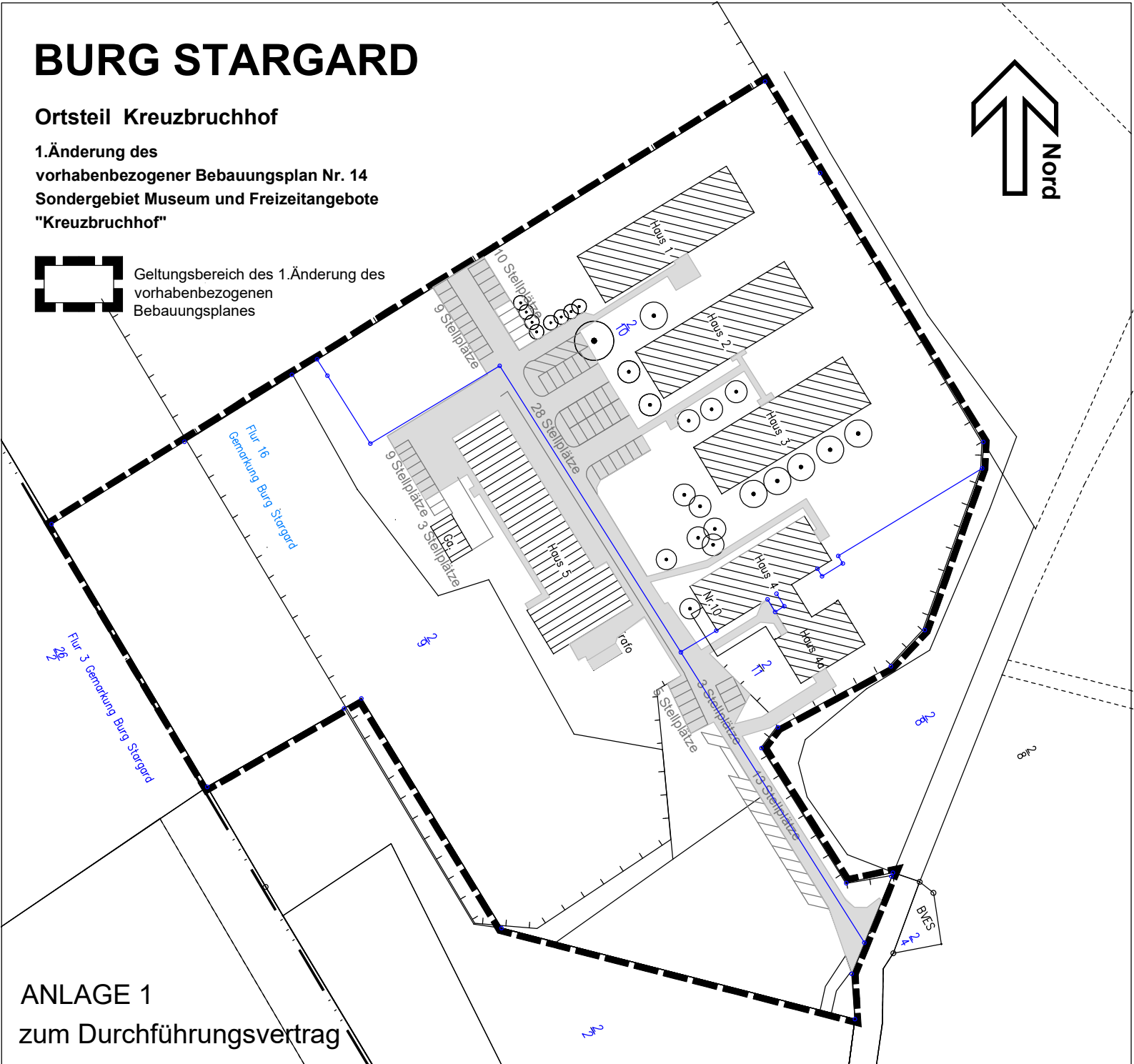
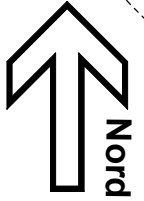
BURG STARGARD

Ortsteil Kreuzbruchhof

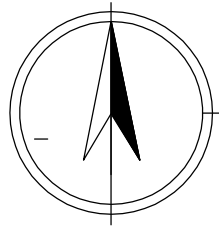
1. Änderung des
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
Sondergebiet Museum und Freizeitangebote
"Kreuzbruchhof"



Geltungsbereich des 1. Änderung des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes



ANLAGE 1
zum Durchführungsvertrag



im Original M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene versiegelte Fläche
- Wald

HAUS 2	Umnutzung vorhandener Gebäude mit Nummer
Hausnummer	vorhandene Nutzung / geplante Nutzung
1 bis 3	Beherbergungszimmer / 55 Ferienwohnungen
4	Beherbergungszimmer / bis zu 8 Ferienwohnungen bei Bedarf je 1 Wohnung für Betriebsleiter, Personal
4a	Museum / Museum und Veranstaltungen
5	Küche und Heizhaus / Küchen, 2 Säle für Veranstaltungen, 1 Wohnung für Betriebsinhaber, 1 nicht störender Gewerbebetrieb, 1 Fitnessraum, 1 Cafeteria

- Neubau mit Kennzeichnung der geplanten Nutzung
- A Gebäude für eine Sauna mit Schwimm- und Tauchbecken
- B Lager für das Heizhaus Kinderspielplatz
- Neubau von Überdachungen (Toreinfahrt, Hausvorbereiche, Balkone)
- private Grünfläche für Erholung, Sport und Spiel

Der laut Stellplatzsatzung der Stadt Burg Stargard entstehende Bedarf von mind. 71 Stellplätzen wird auf den Grundstücken durch 80 Stellplätze abgedeckt.

- Stadttechnische Ver- und Entsorgung
- Trinkwasser - Anschlusspunkt an das öffentliche Netz
 - Schmutzwasser- Anschlusspunkt an das öffentliche Netz
 - Regenwasser- wird auf dem Grundstück aufgefangen, verwertet und versickert
 - Elektroenergie- Anschluss an das Leitungsnetz der E.ON edis AG
 - Löschwasserversorgung- vorh. Zisterne mit 100 m³ Fassungsvermögen
 - Schmutzwasserpumpwerk
 - Schmutzwasserleitung zur Entsorgung der angrenzenden Wohnbebauung
 - Schmutzwasserdruckrohrleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
 - Regenwasserleitung der Bundeswehr
 - Trinkwasserleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
 - GG150
 - Mittelspannungsleitung der E.ON edis AG
 - Telekommunikationslinien der Deutschen Telecom AG, T-Com

versiegelte Fläche insgesamt 7.855 m²
Baugebiet 1.7200m²
Grundflächenzahl Bestand 0,46

Stadt Burg Stargard
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan
zur
1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet
Museum und Freizeitangebote "Kreuzbruchhof"

Datum: Februar 2020 Maßstab: 1 : 1000