

05GV/21/002

Beschlussvorlage
öffentlich

Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim"

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 03.02.2021 <i>Einreicher:</i> Herr Granzow
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow beauftragt den Bürgermeister und seinen 1. Stellvertreter einen Städtebaulichen Vertrag zur Erschließung des südlichen Teilbereiches des B-Planes Nr. 4b „Feriendorf“ abzuschließen.

Sachverhalt

Die Gemeinde kann Städtebauliche Verträge mit folgendem Gegenstand schließen:

Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehört auch die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen.

Der Vorhabenträger - Herr Marc Boeder, Am Friedrichshain 10, 10407 Berlin OT Prenzlauer Berg - trägt die Kosten der Erschließung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b „Feriendorf Tollenseheim“ entsprechend dem beiliegenden Städtebaulichen Vertrag.

rechtliche Grundlagen

§ 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag)

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag Boeder (öffentlich)
---	---

**Städtebaulicher Vertrag
zur Erschließung des südlichen Teilbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 4b
„Feriendorf Tollenseheim“**

zwischen

der Gemeinde Groß Nemerow
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Wilfried Stegemann
und den 1. stellv. Bürgermeister
Herrn Martin Lembke
über das Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

und

Herrn Marc Boeder
Am Friedrichshain 10
10407 Berlin OT Prenzlauer Berg

- nachstehend „Herrn Boeder“ genannt -

Präambel

- A. Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Erschließung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4b „Feriendorf Tollenseheim“ abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden.
- B. Wesentliches Merkmal dieses Vertrages ist die grundsätzliche Übernahme der Erschließungskosten der mit dem Vertrag in Zusammenhang stehenden Leistungen durch Herrn Boeder.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- 1. Der vorliegende Städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Baugesetzbuch die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4b „Feriendorf Tollenseheim“ mit den vorliegenden Änderungen.

2. Die Zuständigkeit der Gemeinde für die förmliche Planaufstellung des Gebietes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Art und Umfang von Planungsleistungen, Ausgleichsmaßnahmen und von Erschließungsanlagen

1. Herr Boeder übernimmt, in Abstimmung mit der Gemeinde, die Planung, Vermessung und Herstellung der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Bauleitplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsanlagen im südlichen Teilbereich des B-Planes Nr. 4b „Feriendorf Tollenseheim“ (Gemarkung Krickow, Flur 1, Teilfläche von Flurstück 4/3 und Flurstück 4/4), insbesondere werden die Leistungen wie folgt vereinbart:
 - a) Über die Herstellung der Anlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, Breitband und Elektroenergie sowie zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung hat sich Herr Boeder mit den betreffenden Versorgungsunternehmen abzustimmen und gesonderte Verträge zu schließen. Die Kosten trägt Herr Boeder.
 - b) Herr Boeder schafft die notwendigen Voraussetzungen und verpflichtet sich im südlichen Teilbereich des B-Planes Nr. 4b eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 96 m³ zu errichten, zu befüllen und dauerhaft zur Sicherung des Brandschutzes auf seine Kosten zu unterhalten. Die Feuerwehren des Amtsbereiches müssen bei einem Bedarfsfall jederzeit die Löschwasserzisterne nutzen können und das Heranfahen an die Löschwasserzisterne muss durch den Eigentümer jederzeit gewährleistet werden.
Bei dem Bau bzw. der Errichtung der Zisterne ist die DIN 14230 einzuhalten und die Zisterne ist mit einem Saugrohr vorzusehen.
 - c) Herr Boeder stellt rechtzeitig die Erschließungsplanungen der Gemeinde vor und stimmt sich mit der Gemeinde hierzu ab.
 - d) Herr Boeder beginnt spätestens 2 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages mit den Erschließungsarbeiten. Herr Boeder verpflichtet sich vor der Erweiterung der Bebauung den jeweiligen Bereich zuvor vollständig zu erschließen. Ebenso verpflichtet sich Herr Boeder nur vollständig erschlossene Grundstücke und Häuser zu veräußern.
2. Herr Boeder bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen der Gemeinde vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.

Die Gemeinde gewährt Herrn Boeder und dem beauftragten Planungsbüro in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung.

§ 3

Finanzierung der Baumaßnahmen und der Planung

Herr Boeder trägt alle Kosten, die für die Erschließung des Vertragsgebietes anfallen.

§ 4

Kündigung und Nachbesserung

1. Die Gemeinde ist zur Kündigung berechtigt, wenn Herr Boeder nicht innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages mit der Erschließung begonnen hat, im Übrigen zu jeder Zeit, wenn Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesen Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen.
2. Eine Kündigung des Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
3. Kündigungen sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

§ 5

Haftungsausschluss/Kostenregelung

Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen von Herrn Boeder, ist ausgeschlossen.

§ 6

Schlussbestimmungen

1. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Nebenabreden bestehen nicht. Die Gemeinde und Herr Boeder 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 ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
3. Es ist Herrn Boeder gestattet, Rechte und Pflichten auf einen geeigneten Dritten zu übertragen.

§ 7
Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterschrift beider Vertragspartner wirksam.

Anlage:

B-Plan Nr. 4b „Feriendorf Tollenseheim“ einschließlich der 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 4b „Feriendorf Tollenseheim“

Groß Nemerow ,.....

Berlin,.....

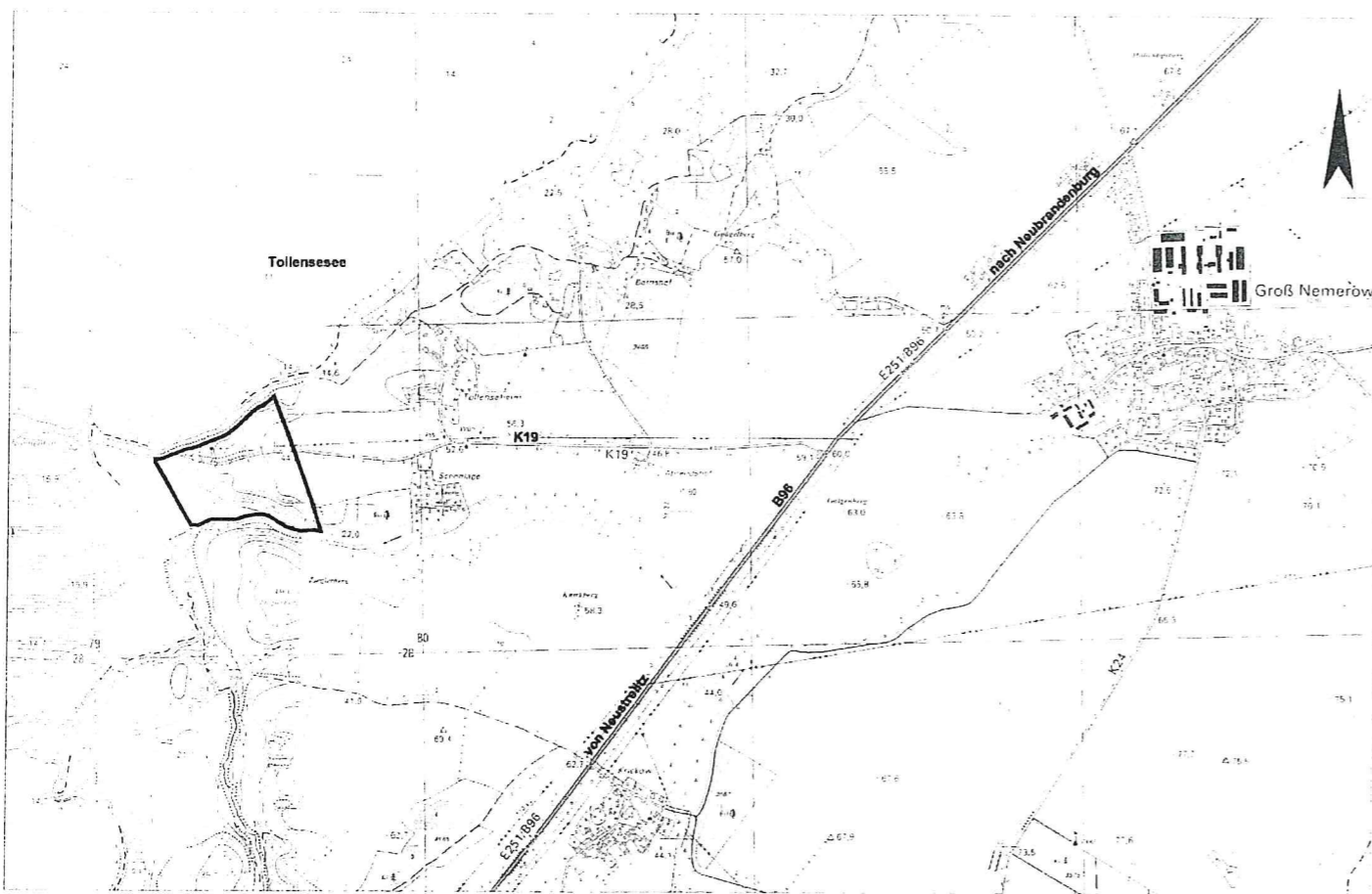
Für die Gemeinde
Groß Nemerow:

.....
Stegemann
Bürgermeister

.....
Marc Boeder

.....
Martin Lembke
1. stellv. Bürgermeister

Gemeinde Groß Nemerow / Landkreis Mecklenburg - Strelitz
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b
„Feriendorf Tollenseheim“ (§ 10 i.V.m. § 13 BauGB)



Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.08 (BGBl. I Nr. 65 S. 2998) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow vom 11.02.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 b „Feriendorf Tollenseheim“ beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Festsetzung 1.1 im Text Teil B der Satzung über den B-Plan Nr. 4 b im Teil II „Örtliche Bauvorschriften“ (Gestaltung der Dächer).

§ 2

Inhalt der 1. Änderung

Die im Text Teil B Teil II „Örtliche Bauvorschriften“ unter Punkt 1.1 formulierte Vorschrift zur Gestaltung der Dächer wird in neuer Fassung wie folgt beschlossen:

„1.1 Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 50° in harter Bedachung mit nicht glänzenden einfarbigen Dachziegeln, Dachsteinen oder Aluminiumprofilblech in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit.“

Außerdem sind folgende Gründachgestaltungen zulässig:

- Dächer mit Intensivbegrünung und
- Dächer mit Extensivbegrünung und einer mindestens 3 cm dicken Schicht Substrat (Dachgärtnereerde, Erds substrat) mit höchstens 20 Gewichtprozent organischen Bestandteilen.“

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Groß Nemerow vom 01.10.2009. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Groß Nemerow, 02.03.2010



[Signature]
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Groß Nemerow hat am 01.10.2009 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 b beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes hat in der Zeit vom 30.11.2009 bis 30.12.2009 im Amt Stargarder Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Groß Nemerow, 02.03.2010



[Signature]
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 11.02.2010 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am 11.02.2010 die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 b beschlossen.

Groß Nemerow, 02.03.2010



[Signature]

4. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 b wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, 02.03.2010



[Signature]
Bürgermeister

4. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am 26.03.2010 durch Veröffentlichung in der „Stargarder Zeitung“.

Die Satzung ist mit Ablauf des 27.03.2010 in Kraft getreten.

Groß Nemerow, 12.04.2010



[Signature]
Bürgermeister



A & S GmbH Neubrandenburg
 architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
 August – Milarch - Straße 1
 17033 Neubrandenburg
 Tel.: 0395 – 581020 Fax: 0395 – 5810215
 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

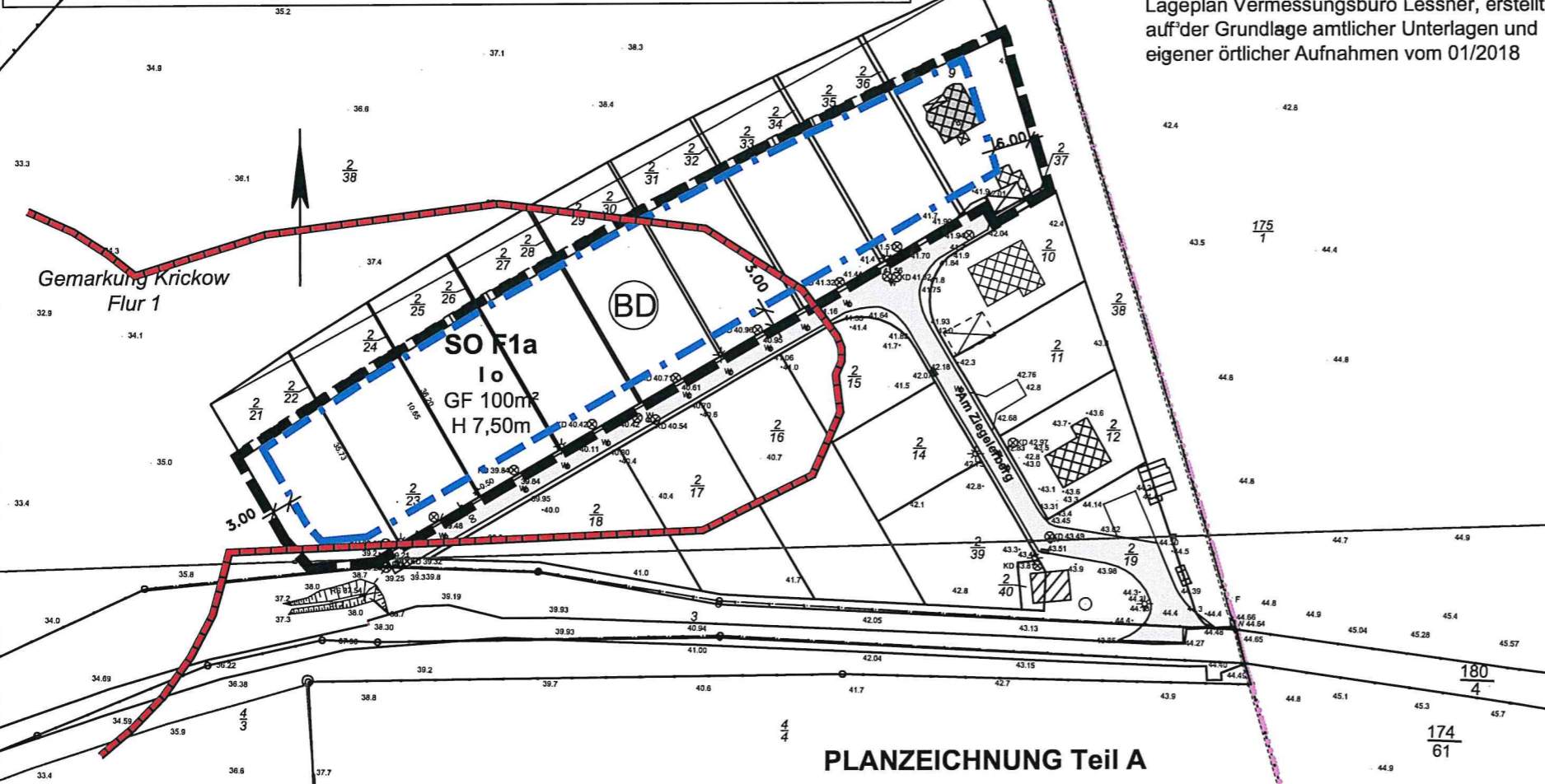
Planungsstand:
 Satzung vom 11.02.2010

Gemeinde Groß Nemerow Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" (§ 13 BauGB)

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Nemerow vom 06.12.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" erlassen:

Planauszug 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim"



Kartengrundlage:
Lageplan Vermessungsbüro Lessner, erstellt auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 01/2018

PLANZEICHNUNG Teil A

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2018. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird.
2. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2018 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB erfolgte am 20.10.2018 ortsüblich in der Stargarder Zeitung. Die öffentliche Auslegung wurde auch im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 29.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018. Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs.2, § 4 Abs. 2 BauGB am 8.10.2018.

Groß Nemerow, den 18.12.2018

 Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2018 die zum Entwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2018 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Groß Nemerow, den 18.12.2018

 Bürgermeister

4. Der Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 17.12.2018

 Leiter Kataster- und Vermessungsamt

5. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Groß Nemerow, den 18.12.2018

 Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.01.2019 ortsüblich in der Stargarder Zeitung bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4b ist mit Ablauf des 19.01.2019 in Kraft getreten.

Groß Nemerow, den 21.01.2019

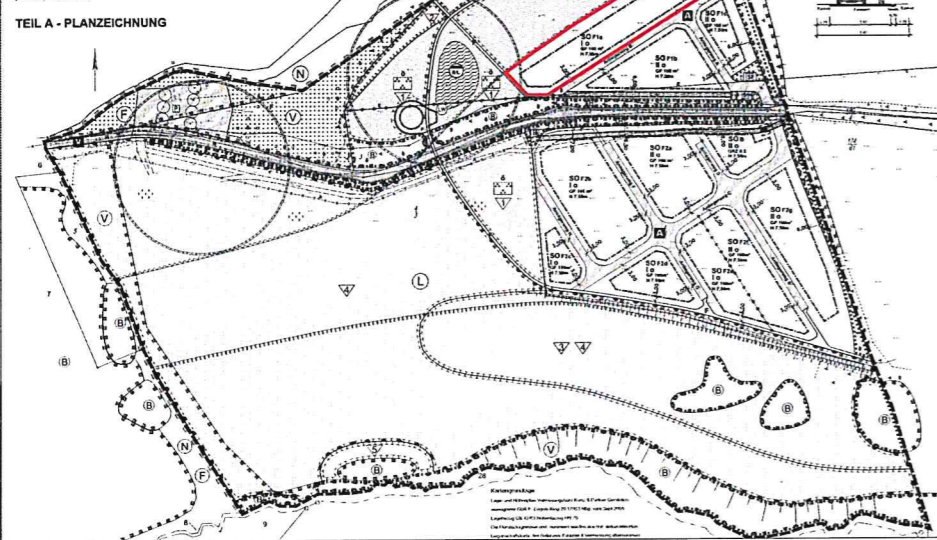
 Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN - Auszug Planzeichnung (Teil A) bestandskräftiger B-Plan Nr. 4b mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung




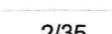
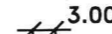



 Geltungsbereich der 2. Änderung

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NEMEROW über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.4b "Feriendorf Tollenseheim"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.09.2004 (BGBl. S.2414) und des § 16 Abs.1 Landesbauordnung (LBO) der Bekanntmachung vom 06.05.98 (VOBl. M-V 1998 S.468,ber.S.612) in der am 05.10.2004 geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Gemeinde Groß Nemerow über die Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Kur- und Rehabilitationszentrum Tollensebad, Groß Nemerow" in den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.4b "Feriendorf Tollenseheim", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- #### I. Planfestsetzungen
- Art u. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise (§ 9 /1 Nr.1 und 2 BauGB)
- SOF** Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO) (F1a- Teilfläche a des SOF1)
 - GF 100m²** max. zul. Grundfläche pro Ferienhaus (§ 16/2/1 BauNVO)
 - I** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16/2/3 BauNVO)
 - H 7,50m** max. Höhe der baulichen Anlagen über den höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16/2/4 BauNVO)
 - o** offene Bauweise (§ 22/2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23/3 BauNVO)
- #### sonstige Planzeichen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9/7 BauGB)
- #### II. Nachrichtliche Übernahme
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (BD- Bodendenkmal "Slawische Siedlung")
- #### III. Darstellungen ohne Normcharakter
-  Flurgrenze
 -  Flurstücksgrenzen
 -  Flurstücksnummern
 -  Bemaßung
 -  vorhandene Bebauungen
 -  vorhandene Verkehrsfläche

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Innerhalb der Änderungsflächen SOF1a bleiben die in der bestandskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" getroffenen Festsetzungen im Teil B (die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften) weiterhin verbindlich.

Gemeinde Groß Nemerow / 2.Änderung B-Plan Nr. 4b "Feriendorf Tollenseheim" Plan zur Satzung über die 2.Änderung des B-Planes Nr.4b "Feriendorf Tollenseheim"

Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 06.12.2018
 Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg
 M:1:1000