



Beschlussvorlage



Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2019/0123
öffentlich

Betreff:
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow "Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55"

<i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement	<i>Datum</i> 27.08.2019
<i>Verantwortlich:</i> Wiese, Dirk	
<i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> Stadtvertretung der Stadt Hagenow()	<i>Status</i> 12.09.2019 Öffentlich
--	--

Beschlussvorschlag:

Der gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch abzuschließende Durchführungsvertrag (Anlage) zum im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“ wird bestätigt.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeinde kann 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 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 (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes	Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes	Ja			Nein
Mittel bereits geplant	Ja			Nein
Höhe der geplanten Mittel				€
Mehrbedarf				€
Gesamtkosten				€

Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto
	€			
	€			

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlagen:

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5
„Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“

Die Stadt Hagenow
Lange Straße 28-32
19230 Hagenow
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Thomas Möller
(nachfolgend „Gemeinde“ genannt)

und

Herr Robert Dietrich
Dorfstraße 55
19230 Scharbow
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

Teil I - Allgemeines

§ A 1
Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben „Wohnbebauung in Scharbow, Dorfstraße 55“. Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück 103/2 der Flur 2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 113 der Flur 2 mit einer Größe von ca. 42 m² vorbehaltlich der Vermessung und eine Teilfläche des Flurstücks 90 der Flur 1 mit einer Größe von ca. 200 m² vorbehaltlich der Vermessung in der Gemarkung Scharbow (Anlage 1). Das Vertragsgebiet entspricht dem Umgriff des Geltungsbereichs des im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.

§ A 2
Bestandteile des Vertrages

1. Bestandteile des Vertrages sind:
 - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
 - b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)

Teil II - Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Bebauung mit Integration einer Betreiberwohnung, zugehörigen Nebengebäuden und Garage zu schaffen.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Teil I § A 1 benannten Teilflächen des Flurstücks 113 der Flur 2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 90 der Flur 1 der Gemarkung Scharbow nach Erwerb von der Stadt Hagenow in die Maßnahmen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Hagenow einzubeziehen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nach erfolgtem Grunderwerb der Teilflächen gemäß § V 2 Nr. 2 einen oder bei Notwendigkeit mehrere vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge bzw. Anträge auf Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) (Gebäude 2 und Gebäude 3) für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde bzw. bei der Gemeinde einzureichen. Spätestens 1 Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigungen bzw. der Mitteilung der Gemeinde, dass kein Genehmigungsverfahren für das vertragsgegenständliche Vorhaben durchgeführt wird, wird der Vorhabenträger mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig stellen. Falls sich die Gemeinde im Freistellungsverfahren nicht innerhalb der Frist gemäß § 62 (2) Nr. 4 LBauO M-V erklärt, beginnt die Frist mit Ablauf eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde.
4. Als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild ist gemäß Teil B-Text II Nr. 2 des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 eine Hecke am östlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches herzustellen und eine fünfjährige Entwicklungspflege vorzunehmen. Die Anpflanzung hat unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange im zeitlichen Zusammenhang zu den Maßnahmen gemäß § V 2 Nr. 3 zu erfolgen. Sowohl die Fertigstellung der Anpflanzung als auch das Ende der fünfjährigen Entwicklungspflege ist der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim schriftlich anzuzeigen.

§ V 3 Sicherung

Bei Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Gemeinde berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Fall kann der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Gemeinde herleiten.

Teil III - Erschließung

§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt über die Dorfstraße Scharbow sowie über das an die Dorfstraße angrenzende öffentliche Wegeflurstück 113 der Flur 2 in der Gemarkung Scharbow i.S.v. § 123 BauGB. Die mit der Nutzung des Weges für die Ein- und Ausfahrt des Vertragsgebietes in Verbindung stehenden Unterhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen an dem Weg in Betondeckenausführung trägt der Vorhabenträger. Der § 16 (2) Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) ist entsprechend anzuwenden. Im Rahmen der Unterhaltung/ Instandsetzung des oben bezeichneten Wegeflurstücks sind die notwendigen Maßnahmen bei der Gemeinde zu beantragen und nur durch ein für diese Leistungen zugelassenes Straßen- und Tiefbaufachunternehmen durchzuführen. Davon unberührt sind die zu beantragenden Maßnahmen zur „Ver- und Entsorgung“ gemäß Nummer 12 der Begründung des Entwurfs über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Hagenow.

§ E 2 Haftung und Verkehrssicherung

Der Vorhabenträger haftet für Schäden, die infolge der Durchführung an bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Teil IV - Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die vom Vorhabenträger zu erstellenden Planunterlagen (inkl. der CAD-Dateien in DGN, DWG od. DXF) sind der Gemeinde unentgeltlich zu übergeben. Gleiches gilt für die Erstellung von Fachgutachten u.ä. im Rahmen der Bauleitplanung.

§ S 2 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht 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.

§ S 3 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche an die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 4 Schlussbestimmungen

1. Jegliche Vertragsänderung oder -ergänzung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Investor erhalten je 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.

4. Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
5. § S 3 Abs. 1 wird abweichend von Absatz 1 sofort wirksam.

.....
Ort Datum

Shelaw *02/09/2019*
.....
Ort Datum

.....
für die Gemeinde

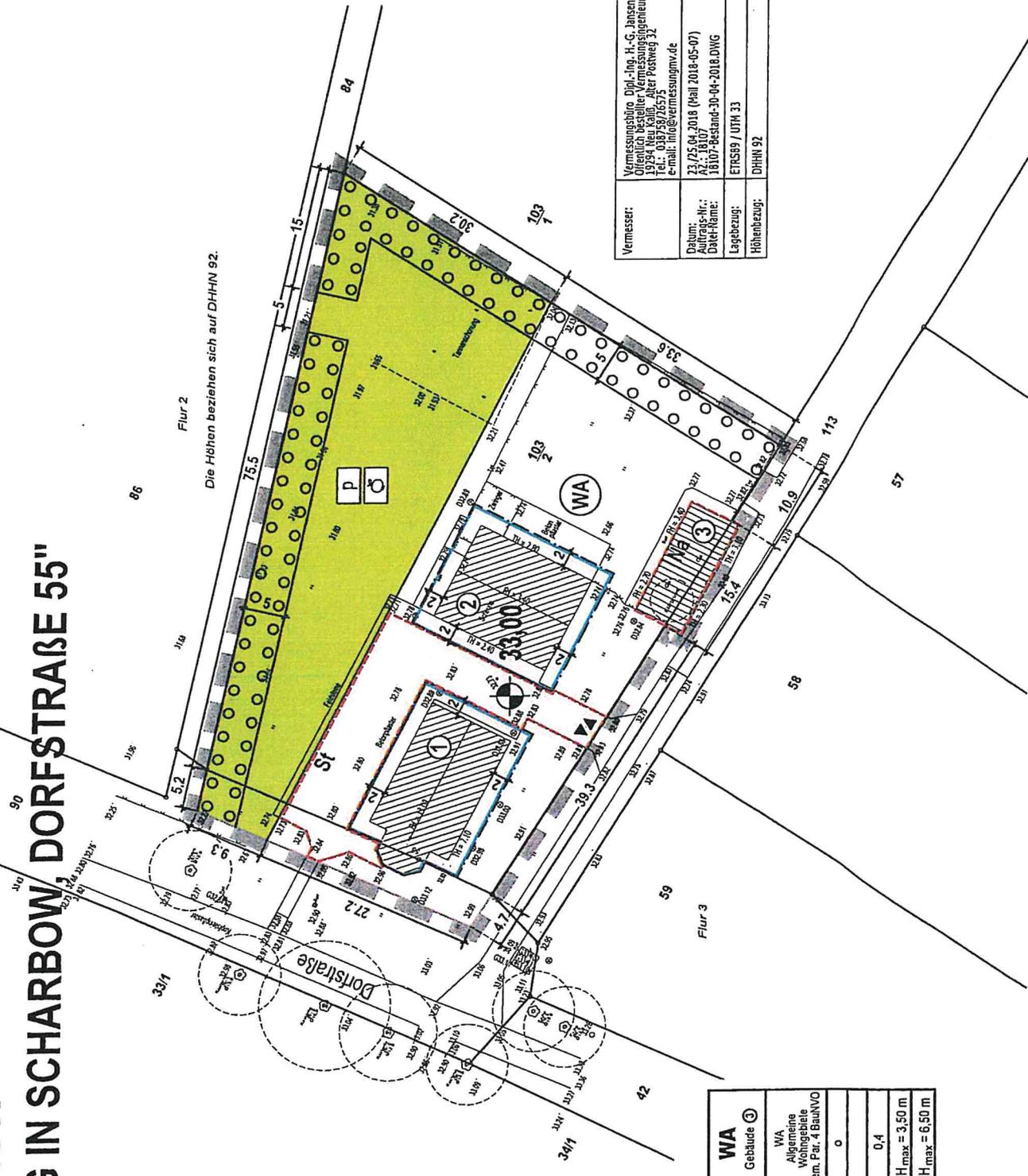
A. Petrich
.....
für den Vorhabenträger

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER STADT HAGENOW "WOHNBEBAUUNG IN SCHARBOW, DORFSTRASSE 55"



M 1 : 500

Vermesser:	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 19294 Neu Sölling, Alter Postweg 32 t: +49 431 782873 e: mail: info@vermessungmv.de
Datum:	23./25.04.2018 (Mail: 2018-05-07)
Auftrags-Nr.:	Az.: 18107
Datei-Name:	18107-Beiland-30-04-2018.DWG
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN 92

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA	WA	WA
	Gebäude ①	Gebäude ②	Gebäude ③
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete gem. Par. 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete gem. Par. 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete gem. Par. 4 BauNVO
Bauweise	o	o	o
GR-Grundfläche	-	-	-
Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 7,50 m	TH _{max} = 4,50 m	TH _{max} = 3,50 m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 13,50 m	FH _{max} = 7,50 m	FH _{max} = 6,50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,4

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TH_{max} 7,50m

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,4

Par. 16 bis 21a BauNVO

FH_{max} 13,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

⊕ 33,00

Höhenbezugspunkt, z.B. 25,5 m ü DHHN 92

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 und 23 BauNVO

o

offene Bauweise



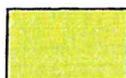
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

▼▲

Ein- und Ausfahrt



GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche

p

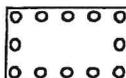
private Grünfläche

⊕

Gartenland

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na)

Par. 9 Abs. Nr. 4 und Nr. 22 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Hagenow

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Hauptgebäude / Nebengebäude

1 - Wohngebäude Bestand

2 - Nutzungsänderung - Garagen zu Wohn- und Garagengebäude

3 - Nebengebäude



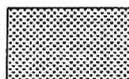
vorhandener Zaun

32,74

Höhenangabe in Meter ü DHHN92

4

Bemaßung in Metern



Verkehrsfläche zur Anbindung an die Dorfstraße