

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 048/21

Anlagen: 1
Einreicher: Christian Kubanke
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und
Objektverwaltung
Status: öffentlich

Eingereicht am: 03.05.2021
Seiten: 1

Beschlusstitel:

Bebauungsplan Nr. 02/2019 - "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke" der Stadt Mirow
- Durchführungsvertrag

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung billigt den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 02/2019 – „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ der Stadt Mirow.

Finanzierungsvorschlag:

<i>Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto</i>	<i>Haushaltsjahr</i>	<i>Soll</i>	<i>Ist</i>
<i>Bemerkungen:</i>			

Begründung:

Mit dem Beschluss Mi 013/21 hat die Stadtvertretung Mirow, am 23.03.2021 die Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und den aus Ihnen resultierenden Planentwurf gebilligt. Auf Grundlage der Unterlagen wurde nun ein entsprechender Durchführungsvertrag gefertigt.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Stadtvertretung Mirow	11.05.2021	Ö							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch
Bürgermeister

Siegel

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019

„Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“

der Stadt Mirow

zwischen der Stadt Mirow (nachfolgend Stadt genannt) vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Henry Tesch

und

Frau Jana Stegemann, Hohe Brücke 1, 17252 Mirow
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

Präambel

Die Stadtvertretung Mirow hat am 10.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 – „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Mirow am Ostufer des Mirower Kanals und liegt derzeit im Außenbereich. Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es dem historisch Hof im landwirtschaftlichen Nebenerwerb als Weidehof weiterzuführen und als Ferienhof auszubauen.

Bestandteil des Vertrages

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019 – „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Textliche Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Gemeinde hat für das ca. 0,43 ha große Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 3, 5, 15/1, 15/2, 15/3 der Flur 23 in der Gemarkung Mirow den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 – „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ aufgestellt. Dieser Bereich wird nachfolgend kurz

Vertragsgebiet genannt, auf dem allein das Vorhaben realisiert werden soll. Der Planbereich liegt östlich des Mirower Kanals am gemeindeeigenen Weg Hohe Brücke. Es ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

- (2) Ziel des Vorhabens ist, den im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzten Hof zum Ferienhof auszubauen. Im Bestand ist derzeit ein Wohngebäude welches unverändert als Wohnhaus genutzt werden soll und eine weitere, bereits als Ferienwohnung genutzte Wohnung, eine Garge, eine Werkstatt, eine Scheune sowie eine Waschküche und ein Stallgebäude. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgte bislang nach § 35 BauGB, Umnutzungen der Bebauung in Ferienwohnungen sind auf der Basis nicht möglich. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, hier die erforderliche Umsetzungen der Hofbebauung zu ermöglichen. Vorgesehen ist eine Umnutzung der Garage, Werkstatt und Scheune der zu Ferienwohnungen.

§ 2

Realisierung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben bis zum 31.12.2023 zu realisieren. Des Weiteren verpflichtet er sich, die geforderte
- a. Löschwasserversorgung,
 - b. Herstellung der Ersatzquartiere für Fledermäuse und Schleiereulen sowie zur
 - c. Umsetzung der Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen

bis zum 31.12.2021 zu realisieren und dem Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte dessen Fertigstellung rechtzeitig mitzuteilen. Die Eröffnung des Ferienhofes vor der Realisierung dieser Maßnahmen ist ausgeschlossen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung aufheben soll, wenn er nicht innerhalb der vorgenannten Fristen das Bauvorhaben einschließlich der Erschließungsanlagen beginnt und abschließt.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Realisierung des Vorhabens einem Dritten übertragen will.

§ 3

Erschließung

- (1) Die Realisierung der Festlegung für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan obliegen dem

Vorhabenträger. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der inneren Erschließung. Durch ihn haben die entsprechenden Absprachen mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

- (2) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- (3) Das anfallende Abwasser ist durch den Vorhabenträger über eine abflusslose Sammelgrube zu entsorgen. Für Kleinkläranlagen ist durch den Vorhabenträger eine wasserechtliche Erlaubnis zu beantragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind durch den Vorhabenträger mit dem Wasserzweckverband „Strelitz“ abzustimmen.
- (4) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von mind. 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ist auszuweisen und freizuhalten.
- (5) Die Deckung des Löschwasserbedarfs nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist durch den Vorhabenträger zu gewährleisten. Für die geplante Bebauung ist es notwendig, dass mindestens 48 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von 2h zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung kann entsprechend der vorliegenden strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung über ein Saugrohr aus dem Kanal realisiert werden. Das Saugrohr ist bis zur Aufstellfläche der Feuer zu verlegen und mit einem entsprechenden Anschlussstück lt. DIN zu versehen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu beachten. Baumaßnahmen dürfen erst beginnen oder fortgesetzt werden, sobald die Löschwasserversorgung gesichert ist und dem Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte sowie der Feuerwehr eine Mitteilung hierzu vorliegt.

§ 4

Umweltschutzmaßnahmen

- (1) Fällungen und Abrissmaßnahmen sind im Plangebiet vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.
- (2) Der Verlust eines Paarungsquartiers der Rauhautfledermaus an der Scheune ist zu ersetzen. Ein Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist vor Beginn der Um- bzw. Abrissarbeiten an einem Gebäude im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- (3) Der Verlust von Brutmöglichkeiten für die Schleiereule an der Scheune ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind umgehend nach Um- bzw. Abrissarbeiten am Giebel der Scheune zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. 1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.
- (4) Vor Beginn der Arbeiten an der Scheune ist vom Bauherrn ein Antrag auf Befreiung von Bestimmungen des § 44 BNatSchG beantragt, der Handlungen verbietet, die zu Tötungen, Verletzungen, Verlust von Lebensstätten und Populationsgefährdung von Arten führen.

§ 5

Kompensationsmaßnahmen

- (1) Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 3.105,38 Punkten sind 1.440 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“ der HzE auf Flurstück 15/3 der Flur 23 der Gemarkung Mirow zu entwickeln. Die Kompensationsmaßnahme ist dinglich durch einen Grundbucheintrag zu sichern, welcher vor Beginn der Maßnahme dem Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte vorzulegen ist. Die Kompensationsmaßnahme ist bis zum 31.12.2021 umzusetzen.

§ 6

Durchführung, Abnahme und Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen sowie die Ausgleichsmaßnahmen nur an fachkundige und geeignete Unternehmen zu vergeben, bzw. selbst durchzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt bei den von ihm nach §§ 2-5 dieses Vertrages durchzuführenden Maßnahmen die Herstellung der öffentlichen Erschließung und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bzw. Fertigstellung der Gebäude und privaten Erschließung schriftlich an.

§ 7

Kosten

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Planung und die innere Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und Errichtung des Vorhabens.
- (2) Es besteht Einigkeit, dass die innere Erschließung auch die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus einschließt, soweit und sofern diese zur Anbindung von Ver - und Versorgungsleitungen an das vorhandene oder zu schaffende äußere Erschließungsnetz erforderlich ist.
- (3) Der Vorhabenträger hat die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erarbeitung der Unterlagen haben die von ihm Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.
- (4) Die Übergabe der digitalen Planungsunterlagen an die Stadt erfolgt in einem geeigneten Datenformat (PDF und DXF)

§ 8

Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme leistet der Vorhabenträger eine Sicherheit in Höhe von 10.000,00 € für die Ausgleichsmaßnahme durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft einer

deutschen Bank als Erfüllung- und Gewährleistungsbürgschaft. Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach der Realisierung freigegeben.

- (2) Sollten die Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb der vereinbarten Frist realisiert werden, ist die Stadt berechtigt diese im eigenen Auftrag zu realisieren und aus der Bürgschaft zu befriedigen.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der Zustimmung der Stadtvertretung. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die bei der Herbeiführung der Schriftform erforderlich sind. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll der Vertrag im Übrigen gleichwohl wirksam bleiben. Eine unwirksame Bestimmung ist durch diejenige zulässige zu ersetzen, die dem erstrebten oder wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.
- (3) Bei einem Wechsel des Vorhabenträgers geht der Durchführungsvertrag auf den neuen Vorhabenträger über.
- (4) Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wurde zweifach ausgefertigt. Die Stadt Mirow und der Vorhabenträger erhalten je ein Exemplar.
- (5) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt alle von ihr angeforderten relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie rechtzeitig erhält.
- (6) Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsgegenstand der Sitz der Stadt maßgeblich.

Mirow, den _____

Stadt Mirow

Vorhabenträger

Bürgermeister

Siegel

Jana Stegemann