

| | |
|--|-------------------------|
| Drucksache DS-21/0168 | Status: nichtöffentlich |
| Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt | Datum: 17.06.2021 |
| Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für den Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand" | |
| Beratungsfolge: | Beratungsergebnis: |
| Datum Gremium | Ja Nein Enth. |
| 19.08.2021 Stadtvertretung | |

Begründung:

Auf der Grundlage des § 11 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde u.a. zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch einen Vertragspartner bzw. Vorhabenträger auf dessen Kosten sowie zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele städtebauliche Verträge schließen.

Für die Schaffung von Baurecht für ein Resorthotel, bestehend aus einem Hotelgebäude und Ferienhäusern sowie die Errichtung von Gebäuden mit maximal 20 Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Mit dem Vorhabenträger, der SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der im Wesentlichen folgendes regelt:

- die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie des Umweltberichtes,
- die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Absatz 3 BauGB (innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes),
- ergänzende Regelungen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele.

Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist der Abschluss des städtebaulichen Vertrages rechtlich unzulässig, wenn der Vorhabenträger auch ohne die von ihm übernommenen Leistungen Anspruch auf die Baugenehmigung hätte. Der Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht auf Grundlage von § 33 Absatz 1 BauGB bereits ab materieller Planreife regelmäßig mit dem Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Seebad Ueckermünde und dem Vorhabenträger hat daher zwingend vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ zu erfolgen.

Da der städtebauliche Vertrag die Pflicht zur Investition enthält und diese Verpflichtung der Veräußerung des Grundstücks aus Sicht beider Parteien „stehen und fallen“ soll, ist dieser Vertrag gemäß § 11 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 311b BGB beurkundungspflichtig. Es ist daher vorgesehen, dass der städtebauliche Vertrag als Teil B gemeinsam mit dem Kaufvertrag über Grundstücke mit Investitionsverpflichtung (Teil A) durch den Notar, Herrn Dr. Küstner, beurkundet wird.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass noch vor dem Satzungsbeschluss die Unterzeichnung des Vertrages durch die Beteiligten erfolgen muss.

In den Teil A kann bei Interesse nach Absprache mit dem Bürgermeister Einsichtnahme erfolgen.

Beschluss:

Der Beschluss über den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ zwischen der Stadt Seebad Ueckermünde und der SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG wird herbeigeführt. Der städtebauliche Vertrag in der Fassung gemäß Anlage wird gebilligt.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage:

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ (Entwurf, Stand 14.07.2021)

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

- 14. Juli 2021 -



**Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. B-43
„Resorthotel am Strand“
der Stadt Seebad Ueckermünde**

Dieser Abschnitt enthält folgende Anlagen:

1. **Anlage 1:** Plan des Plangebietes
2. **Anlage 2:** Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ - Entwurf, Stand 12.07.2021
3. **Anlage 3:** Auszug aus der Begründung Teil II - Umweltbericht zum Bebauungsplan - Entwurf, Stand 21.05.2021
4. **Anlage 4:** Auszug Artenschutzfachbeitrag (AFB) Stand 21.05.2021
5. **Anlage 5:** Abbuchungsprotokoll Ökokonto
6. **Anlage 6:** Naturschutzgenehmigung (Alleen) vom 09.12.2020

Anlage 1 und der Planteil von Anlage 2 wurde gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 BeurkG als Karte den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt sowie unterschrieben. Anlagen 2 (Textteil), 3 bis 6 wurden vom Notar verlesen. Auf sämtliche Anlagen wird verwiesen.

Zwischen der
Stadt Seebad Ueckermünde
Am Rathaus 3, 17373 Ueckermünde,

-nachstehend „**Stadt**“ genannt-

und

SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG
Rote Hohl 10
56729 Kehrig

-nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt-

wird der folgende städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück am Weg Zum Strand in 17373 Ueckermünde zwischen Lagunenstadt und Strandbad, Gemarkung Ueckermünde, Flurstücke 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7 und 3/8 (teilweise), Flur 15, Gemarkung Ueckermünde ein Resorthotel, mit Servicewohnen, bestehend aus einem Hotelgebäude und Ferienhäusern zu errichten. Zusätzlich sollen Gebäude mit max. 20 Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt entstehen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstückes 3/5, Flur 15, Gemarkung Ueckermünde und Erwerber des Flurstückes 3/4, Flur 15, Gemarkung Ueckermünde. Insoweit wird auf den Kaufvertrag vom 06.04.2021 UR-Nr. 433/2021 der Notarin Sabine Bohm verwiesen. Die Flurstücke 3/3, 3/6, 3/7 und 3/8 (teilweise), Flur 15, Gemarkung Ueckermünde befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt und sind Gegenstand des vorstehenden Kaufvertrages (Teil A).

Zur Verkehrserschließung des Vorhabens soll ein Kreisverkehr dienen. Diese öffentliche Erschließungsanlage soll auf den Flurstücken 87 tlw., 4/1 tlw., 39/10 tlw. und 57/1 tlw., der Flur 15, Gemarkung Ueckermünde, die sich im Eigentum der Stadt befinden, errichtet werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu ermöglichen, beabsichtigt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der als Bestandteil dem folgenden städtebaulichen Vertrag als Anlage 1 beigefügt ist. Das Gebiet innerhalb des Gel-

tungsbereiches des Bebauungsplanes wird künftig nur noch „Plangebiet“ genannt. Die im Plangebiet beabsichtigten öffentlichen und privaten Bauvorhaben stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Dieser städtebauliche Vertrag regelt gemäß § 11 Abs. 1 BauGB u.a. die Übernahme der Kosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie des Umweltberichts und aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc. sowie die Planung, Durchführung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger. Er enthält auch ergänzende Regelungen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Stadt und der Vorhabenträger Folgendes:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie des Umweltberichts und aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc. für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, die Durchführung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und diesem anliegenden Unterlagen bestimmten und nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für den mit dem Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft, die Übernahme der einschlägigen Kosten durch den Vorhabenträger sowie weitere Regelungen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der als **Anlage 1** beigefügt ist.
2. § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. **Anlage 1:** Plan des Plangebietes
2. **Anlage 2:** Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ – Entwurf, Stand 12.07.2021
3. **Anlage 3:** Auszug aus der Begründung Teil II - Umweltbericht zum Bebauungsplan - Entwurf, Stand 21.05.2021
4. **Anlage 4:** Auszug Artenschutzfachbeitrag (AFB) Stand 21.05.2021
5. **Anlage 5:** Abbuchungsprotokoll Ökokonto
6. **Anlage 6:** Naturschutzgenehmigung (Alleen) vom 09.12.2020

§ 3

Bauleitplanung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch das Planungsbüro Dittrich Neustadt/Wied in Zusammenarbeit mit Kunhart Freiraumplanung Neubrandenburg, einen Bebauungsplan für das Plangebiet mit Begründung und Umweltbericht einschließlich zusammenfassender Erklärung erstellen zu lassen. Dieser Bebauungsplan soll u.a. die Bebauung, der in der Präambel aufgeführten, dem Grundstückseigentümer gehörigen bzw. der

durch ihn erworbenen Flurstücke, die Gegenstand des vorstehenden Kaufvertrages (Teil A) sind, mit einem Resorthotel versehen.

2. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Planungs- und Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge. Hierzu zählen u.a. auch eine Verkehrsuntersuchung und ein wasserrechtlicher Fachbeitrag.
3. Zu den Planungsleistungen der vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt zu beauftragenden Büros und Gutachter gehören auch die Erläuterungen, Berechnungen und Abstimmungen mit den zu beteiligenden Behörden, die Formulierung von erforderlichen Anträgen nach dem Naturschutzrecht und die Übernahme der dadurch ggf. entstehenden Gebühren.
4. Der Vorhabenträger trägt weiterhin die Kosten für eine möglicherweise notwendig werdende anwaltliche und planerische Beratung der Stadt im Falle einer möglichen Normenkontrolle Dritter gegen den zukünftigen Bebauungsplan.

§ 4

Grundlagen und Ziele der Planung

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für den in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, durch den verbindliches Baurecht zur Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden soll.
2. Allgemeine Aufgabenstellung:
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Resorthotels, welches mit Gastronomie-, Wellness- und Konferenzbereichen ausgestattet sein soll, die nicht nur Gästen des Hotels zur Verfügung stehen, sondern auch einen attraktiven Anziehungspunkt für Gäste der Strandanlagen und sonstige Besucher des Seebades Ueckermünde darstellen. Ergänzt werden soll das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten durch maximal 50 Ferienwohnungen und maximal 20 Dauerwohnungen.
3. Grundlagen für die Bearbeitung:
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Im Einzelnen sind folgende Planunterlagen zu beachten:
 - Flächennutzungsplan der Stadt Ueckermünde
 - Landschaftsplan der Stadt Ueckermünde
4. Festsetzungen für den Bebauungsplan:

Entwurfsziel für die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen bzw. der durch ihn erworbenen Flurstücke ist es, Bauflächen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen. Die äußere Erschließung des Sondergebietes soll über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr erfolgen, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen ist. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen sind daran anzupassen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. Das gilt auch für die vorhandene Zufahrt zur Strandhalle. Diese Verkehrsflächen sollen öffentlich im Eigentum der Stadt Seebad Ueckermünde bleiben.

Alle weiteren Wege und Zufahrten zur inneren Erschließung des Sondergebietes sollen im Privateigentum bleiben.

§ 5

Zusammenarbeit

1. Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes werden der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planungsbüros mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Bearbeitungsverfahrens.
2. Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
3. Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der einzelnen Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an. Alle durch Planänderung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 6

Verpflichtungen der Vertragsparteien

1. Die Stadt wird das gesamte Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan, wie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anlagen für Beschlussvorlageentwürfe für die Stadtvertretung einschließlich des Entwurfs zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch

das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Präsentation der Planung in allen in Betracht kommenden Gremien.

2. Der Stadt werden auf Kosten des Vorhabenträgers die erforderliche Anzahl der Exemplare der Anlagen für die Behördenbeteiligung und die Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung zur Verfügung gestellt. Nach Satzungsbeschluss wird die endgültige Planfassung in 4-facher Ausfertigung übergeben.

§ 7

Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und der Stadtvertretung, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während der gesamten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

§ 8

Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Plangebiet beabsichtigten öffentlichen und privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen und die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde (uNB) und gemäß dem Abwägungsergebnis der Stadtvertretung nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ (**Anlage 2**) und entsprechend der Begründung Teil II Umweltbericht (**Anlage 3**) sowie entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag (AFB) (**Anlage 4**) durchzuführen:
 - Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 - Vor Fällung der Bäume und vor Beginn der Abrissarbeiten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Ge-

bäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fäll- und Abrissarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

- Vor Fällung der Weiden und Äpfel lt. Abbildung 6 AFB (**Anlage 4**) ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume ablegen zu lassen. Ablegungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- Die Dächer der Gebäude des SO-2a sind extensiv mit Sedum-Arten zu begrünen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche (Erhaltung von Bäumen) sind heimische standortgerechte Laubbäume zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Hochstämme zu ersetzen. Die Bäume als Ersatz sind in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen.
- Auf der Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind außerhalb der Erhaltungsfestsetzung 10 einzelne Sträucher der Arten Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Hundsrose (*Rosa canina*) verteilt anzuordnen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fach-

kundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn und Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

- An den in der Planzeichnung festgesetzten 105 Standorten sind Bäume in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind 43 Winterlinden (*Tilia cordata*), auf den unversiegelten Bauflächen 60 Moorbirken (*Betula pubescens*) und innerhalb der öffentlichen Grünflächen an der Zufahrt 2 Stieleichen (*Quercus robur*) zu verwenden.

Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden, wenn der Alleen-/ Freiflächencharakter gewahrt bleibt.

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 und Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

- CEF1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Zaunkönig) ist zu ersetzen Fünf Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an den in Abb. 12 des Umweltberichtes (**Anlage 3**) mit CEF 1 gekennzeichneten Bäumen 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 und Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 5 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH (**Schwegler**). Die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere ist abzusichern.

- CEF2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star) ist zu ersetzen. 10 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an den in Abb. 12 des Umweltberichtes (**Anlage 3**) mit CEF 2 gekennzeichneten Bäumen 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 und Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von 3 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm, 4 Nistkasten Kohlmeise/Feldsperling ø 32 mm, 3 Nistkasten Star ø 45 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere ist abzusichern.
 - CEF3 Vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen sind 3 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Fa. Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den in Abb. 12 des Umweltberichtes (**Anlage 3**) mit CEF 3 gekennzeichneten Bäumen 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 weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere ist abzusichern.
3. Zur Durchführung der CEF Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ stellt die Stadt Ueckermünde die entsprechenden Bäume auf ihrem Grundstück in 17373 Ueckermünde, Flurstück 2/11, Flur 15 Gemarkung Ueckermünde zur Verfügung. Ein gesonderter Nutzungs- und Dienstleistungsvertrag wird hierüber nicht abgeschlossen.
 4. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff kann nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die zuständige Naturschutzbehörde hat der Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen zugestimmt.
 5. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsberei-

ches des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Da im Umfeld des Plangebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, wurde der Ausgleich wie folgt nachgewiesen:

Zur Deckung des Kompensationsdefizites der Eingriffe wurde durch den Vorhabenträger eine Ablösung von 68.435 Punkten aus dem Ökokonto „Entwicklung artenreicher Mähwiesen bei Alt Torgelow“ nachgewiesen. Der Anerkennungsbescheid wurde am 9. Juni 2021 ausgereicht. Die Eignung des Ökokontos für die Kompensation der Vorhabeneingriffe wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald am 9. Juni 2021 bestätigt.

Das Abbuchungsprotokoll ist als **Anlage 5** diesem Städtebaulichen Vertrag beigelegt.

6. Zur Prüfung der Durchführung, des Abschlusses und des Erfolges der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt ist durch den Vorhabenträger eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorzulegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild zu dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

§ 9

Kostenübernahme für-Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung, der dauerhaften Sicherung und der Prüfung des dauerhaften Erfolges der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen und der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen verbunden sind, im eigenen Namen und auf eigenes wirtschaftliches Risiko.

§ 10

Ergänzende Regelungen der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung eines Resorthotels mit Wellnessbereich mit maximal 280 Betten, dazugehörigen Ferienhäusern und Gebäuden mit maximal 20 Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt und maximal 50 Ferienwohnungen im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“. Die Hinweise im Bebauungsplan und in der dazugehörigen Begründung einschließlich der Anla-

gen sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu beachten. Zu dem Hotel werden u. a. eine Saunalandschaft mit verschiedenen Saunen, Kosmetikräume, Behandlungsräume und ein Nassbereich mit Schwimmbekken gehören. Der Vorhabenträger wird den künftigen Betreiber der Hotelanlage gemäß § 12 Teil A verpflichten, dass dieser Wellnessbereich für die Allgemeinheit zugänglich sein wird.

2. Die Kosten für die Planung, Erschließung und Durchführung der Maßnahmen im Plangebiet sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen. Für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes auf den im Eigentum der Stadt verbleibenden Grundstücken im Plangebiet wird auf § 13 in Teil A verwiesen.
3. Der Vorhabenträger übernimmt die Umsetzung der Auflagen aus der Naturschutzgenehmigung (Alleen) (**Anlage 6**) vom 09.12.2020 auf seine Kosten.
4. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Planung und Errichtung der Kreisverkehrsanlage durch die Stadt wird durch diesen städtebaulichen Vertrag nicht begründet. Bis zur Herstellung der Kreisverkehrsanlage und Anbindung an die Grundstücksflächen des Vorhabenträgers ist auf Kosten des Vorhabenträgers eine Behelfszufahrt über den Weg zum Strand zur bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsanlage „Haffstraße“ herzustellen.
5. Vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten wird der Zustand der betroffenen und angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen (bestehende Zufahrten sowie Fuß- und Radwege) in einem gemeinsamen Ortstermin begutachtet und dokumentiert. Der Vorhabenträger bleibt ab dem Ortstermin bis zum Zeitpunkt der Abnahme der vorgenannten öffentlichen Erschließungsanlagen für deren Zustand verantwortlich und hat solche Schäden, die sich während der Baumaßnahmen ergeben, auf Anforderung der Stadt innerhalb von vier Wochen auf eigene Kosten zu beheben.
6. Gemäß der Forderung des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet durch die Errichtung einer jederzeit zugänglichen und frostfreien Saugstelle lt. DIN in der Uecker für das Objekt zu sichern. Die Kosten für die Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die entsprechenden Unterlagen der konkreten Objektplanung einschließlich der Freianlagenplanung mindestens 4 Wochen vor Einreichung des Bauantrages bei der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. der Vorlage der Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V bei der Stadt vorzulegen, um Abstimmungen insbesondere zum Raumprogramm der geplanten Gebäude, der Fassadengestaltung der Gebäude und der Gestaltung der Außenanlagen vornehmen zu können.

8. Der Vorhabenträger verpflichtet sich sicher zu stellen, dass sämtliche Anlieferungen (Ver- und Entsorgung) zum Zwecke des Lärmschutzes ausschließlich montags bis freitags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgen.

§ 11

Sicherheitsleistung

1. Der Vorhabenträger leistet der Stadt für die Erfüllung seiner Verpflichtung nach **§ 8** dieses Vertrages Sicherheit durch Vorlage einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank in Höhe von 54.000 EUR. Erfüllt der Vorhabenträger eine der vorstehenden Verpflichtungen trotz Aufforderungen und Fristsetzung der Stadt nicht, ist die Stadt berechtigt, diese Maßnahme an Stelle des Vorhabenträgers auf dessen Kosten und unter Inanspruchnahme der Bürgschaft selbst durchzuführen.
2. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Fortschritt der Realisierung der Maßnahmen in Teilbeträgen auf Anforderung des Vorhabenträgers freigegeben.

§ 12

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

1. Für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ nicht bis zum 30.09.2021 satzungsgemäß beschlossen wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag binnen einer Frist von 6 Monaten ab dem 01.10.2021, zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Jegliche Ansprüche des Vorhabenträgers auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger der Stadt im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstatteter Kosten oder ansonsten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben von dem Vorhabenträger aufgewendete Kosten werden auch für den Fall des Rücktritts vom Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen.
2. Wenn zum Zeitpunkt des in Abs. 1 genannten Fristablaufes erkennbar ist, dass die zum rechtssicheren Abschluss des Verfahrens führenden Maßnahmen und Verfahrensschritte zeitnah und ohne Verzögerungen beendet werden können, verpflichten sich die Parteien bei gegenseitigem Einverständnis die vorstehende Frist angemessen zu verlängern. Die Fristverlängerung ist schriftlich zu vereinbaren.
3. Das Rücktrittsrecht besteht nicht mehr, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine oder mehrere Baugenehmigungen nach § 33 BauGB beantragt und erhält.

§ 13

Haftungsausschluss

1. Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an.
2. Vorliegender Vertrag begründet keine Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
3. Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, werden bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichtet der Vorhabenträger auch schon jetzt unwiderruflich. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.
4. Auch für den Fall der Aufhebung, einer eventuellen Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens, auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam erklärt wird oder im Falle des Widerrufs oder der Rücknahme der Baugenehmigung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 14

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Dies ist verbunden mit der Verpflichtung, dem Rechtsnachfolger ebenfalls die Weitergabe der Verpflichtung aufzuerlegen. Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Diese darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein solcher liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für eine ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

§ 15

Sonstiges

1. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die

dem Sinn und dem gewollten Zweck des Vertrages in gesetzlich zulässiger Form am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn Regelungslücken bestehen.

3. Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur dann berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.
4. Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren seit Abschluss dieses Vertrags noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte.
5. Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
6. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
7. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je ein vom Notar ausgefertigtes Exemplar dieses Vertrages.

§ 16

Wirksamwerden

Der Vertrag wird hinsichtlich der in §§ 3 bis 7 getroffenen Regelungen sofort mit der rechtsverbindlichen Unterzeichnung der Vertragsparteien, im Übrigen erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ oder Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

Anlage 1 – Plangebiet

**Anlage 2 –
Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-
43 „Resorthotel am Strand“ in Ueckermünde**

Anlage 3 – Standorte der Ersatzkästen

Anlage 4 – Artenschutzrechtlicher Bezug

Anlage 5 – Abbuchungsprotokoll

Anlage 6 – Naturschutzgenehmigung

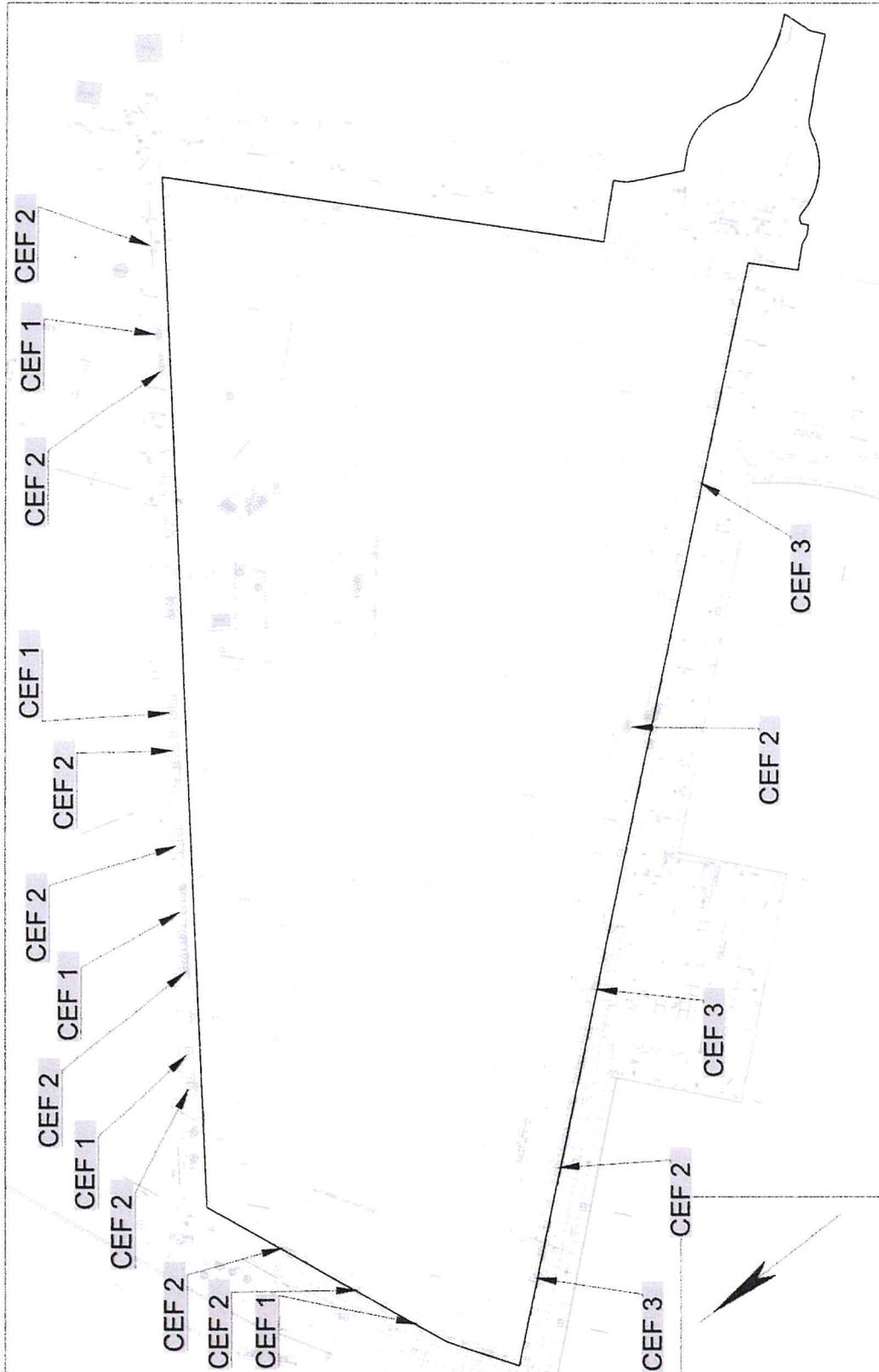
(Jürgen Kliewe)
Bürgermeister

(Sven Behnke)
2. Stv. Bürgermeister

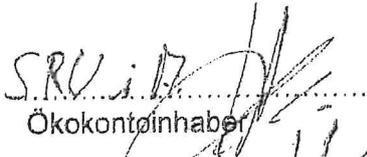
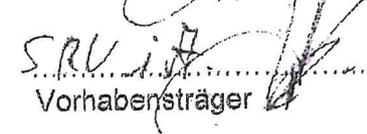
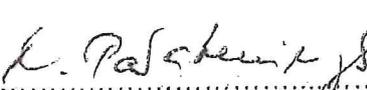
(Jürgen Schiffels)
für SRU Ueckermünde GmbH &
Co. KG

Dr. Christian Küstner
Notar

Abb. 12: Standorte der Ersatzkästen



Abbuchung vom Ökokonto „Entwicklung artenreicher Mähwiesen bei Alt-Torgelow“

| | |
|--|---|
| Bezeichnung Ökokonto | Entwicklung artenreicher Mähwiesen bei Alt Torgelow |
| Datum der Anerkennung | 09.06.2021 |
| Aktenzeichen | 60.4/Par/Ökokonto/VG-035 |
| Ökokontoinhaber (Name) | SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG |
| Ökokontoinhaber (Anschrift) | Rote Hohl 10 56729 Kehrig |
| Ausgangskompensationsflächenäquivalente (KFÄ) des Ökokontos in m ² | 122.014 |
| Bereits Abgebuchte Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) in m ² | 0 |
| Kontostand des Ökokontos (KFÄ) vor der aktuellen Abbuchung in m ² | 122.014 |
| Abbuchungsnummer (fortlaufend) | 01 |
| Datum der Abbuchung | 09.06.2021 |
| Kompensationspflichtiges Vorhaben (Eingriff), für das abgebucht wird | Hotelresort am Strand B Plan Nr. 43 |
| Vorhabensträger des Eingriffs | SRU Ueckermünde GmbH&Co.KG |
| Vorhabenträger (Anschrift) | Rote Hohl 10 56729 Kehrig |
| Für das Vorhaben abgebuchte Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) in m ² | 68.435 |
| Verbleibendes Guthaben (Kompensationsflächenäquivalente in m ²) | 53.579 |
| Die vertragliche Vereinbarung zwischen Vorhabensträger (Eingriffsverursacher) und Ökokontoinhaber zur Zuordnung der o.g. Kompensationsflächenäquivalente wird bestätigt. | |
| Unterschrift:  | 09.06.2021 |
| Ökokontoinhaber | Datum |
| Unterschrift:  | 09.06.2021 |
| Vorhabensträger | Datum |
| Die Eignung des Ökokontos für das Vorhaben und die Abbuchung der o.g. Kompensationsflächenäquivalente wird bestätigt. | |
| Unterschrift:  | 10.06.2021 |
| Untere Naturschutzbehörde | Datum |
| Landkreis Vorpommern-Greifswald Der Landrat Untere Naturschutzbehörde Demminer Straße 71-74 17399 Anklam | |

Anlage 6
Blatt 1

Der Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Naturschutzbehörde



Landkreis Vorpommern-Greifswald, Postfach 11 32, 17464 Greifswald

Stadt Ueckermünde
Bürgermeister
Herrn Kliewe
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

eingegangen:

15. DEZ. 2020

Stadt Seebad Ueckermünde

Standort: Pasewalk / An der Kürassierkaserne 9
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Naturschutz
Auskunft erteilt: Frau Kaiser
Zimmer: 236
Telefon: 03834 8760 - 3264
E-Mail: Ellen.Kaiser@kreis-vg.de

Sprechzeiten

montags: nach Vereinbarung
dienstags: 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
mittwochs: nach Vereinbarung
donnerstags: 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
freitags: nach Vereinbarung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
19.10.2020

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
60.4/KA/A/00021/2020

Datum
09.12.2020

Naturschutzgenehmigung nach § 40 i.V.m. § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V (Alleen) i.V.m. § 67 BNatSchG (Befreiung) i.V.m. § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz); Bearbeiter: Frau Fetting

Ueckermünde, Haffstraße; Kreisel am Strand; zum B-Plan 043/„Ressorthotel am Strand“

Sehr geehrter Herr Kliewe,

auf Antrag vom 19.10.2020 ergeht nachstehender Bescheid unter Auflagen:

1. Nach abgeschlossener Vereinsbeteiligung ergeht die Fällgenehmigung für 8 Laubbäume im Rahmen einer Investition „Kreisel“ zum B-Plan Ressorthotel Am Strand B-Plan 034. Die Fällung der Laubbäume wird genehmigt.

2. In Höhe von 24 Laubbäumen (u.a. Traubeneiche, Stieleiche, Roteiche, Linde) ist eine Neupflanzung vor Ort oder einer ausgewiesenen Ersatzfläche vorzusehen.

3. Nachstehende Mindestanforderungen sind einzuhalten:

- siehe Anlage 1 Merkblatt: „Baum | Pflanzung/Pflege“;

4. Die Ausgleichspflanzung für die genehmigten Fällungen ist bis zum **15.12.2021** (Frostfreiheit) zu realisieren, ein Terminaufschub ist **schriftlich** zu beantragen.

5. Die Pflanzung ist als Allee oder Baumreihe straßen- oder wegebegleitend in der Stadt Ueckermünde möglichst vor Ort vorzunehmen.

6. Die Anwachsgarantie beträgt ein Jahr, die Entwicklungspflege zwei Jahre, um weitere 2 Pflegejahre muss, auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse, die Pflegezeit erhöht werden.

Kreissitz Greifswald

Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Standort Anklam

Demminer Straße 71-74
17369 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Standort Pasewalk

Art der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZ00000202986

7. Die Abnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde nach Terminabsprache.

- a) Zwischenabnahme nach Fertigstellung
- b) Zwischenabnahme vor Ablauf der Anwachsgarantie
- c) Endabnahme vor Ablauf der Entwicklungspflege

8. Zu den Abnahmeterminen ist eine Abnahmeniederschrift zu fertigen.

9. Die Pflanzung ist auf **Dauer** zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Erziehungs-, Aufbauschnitt, Lichtraumprofilchnitt).

10. Pflanzung, Unterhaltungs- und Entwicklungspflege erfolgen durch eine Fachfirma. Die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Bestandes sind nachweisbar zu vermerken.

11. Die Fällung ist in der Zeit vom 01.10.-28.02. vorzunehmen. Die Belange des Artenschutzes sind durch die ausführende Firma mit abzu prüfen (Käfer, Fledermäuse). Das Prüfergebnis ist schriftlich vorzulegen

Begründung

Die beantragten Bäume müssen dem Bau eines Kreisels weichen, aus diesem Grund müssen die Bäume gefällt werden. Die Bäume sind Bestandteil geschlossener Baumreihen und Alleen. Die Fällung der Bäume ist erforderlich um die Anbindung des B-Planes an die Straße zu sichern. Das Grundstück kann anders nicht an die Straße angebunden werden. Da es sich hier um geschützte Baumreihen und Alleen handelt, ist der Ausgleich auch wieder vor Ort zu verbringen um den Fortbestand zu sichern.

Die untere Naturschutzbehörde ordnet Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Pflanzung ist in einer angemessenen Frist zu realisieren. Zur Sicherung einer guten Bestandsentwicklung ist die Festlegung von Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze erforderlich. Auf der Grundlage langjähriger Erfahrungswerte muss die Bewässerung und Pflege mindestens über 5 Jahre gesichert werden und die Bewässerungsmenge pro Baum auf 80 l (gestaffelte Gaben) erhöht werden. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

Da Alleen und einseitige Baumreihen dem gesetzlichen Schutz unterliegen (§ 19 NatSchAG), bedurfte es vor der Entscheidung über eine Befreiung einer visuellen Begutachtung. Nach § 19 Abs. 1 NatSchAG sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer Beschädigung, Zerstörung oder nachteiligen Veränderung führen können. Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG in Verbindung mit § 67 Absatz 1 Punkt 1. und Abs. 3 BNatSchG kann die untere Naturschutzbehörde aus überwiegenden öffentlichen Interesse, einschließlich wirtschaftlicher Art, eine Befreiung zulassen und Nebenbestimmungen festlegen.

Um dem öffentlichen Interesse am Fortbestand der Baumreihe gerecht zu werden, ist die untere Naturschutzbehörde berechtigt, entsprechend § 19 Abs. 3 NatSchAG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen bzw. Auflagen zu erteilen.

Die Ausgleichsberechnung erfolgt in Anlehnung an den Alleenerlass vom 18. Dezember 2015 (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz).

Da es sich um eine Maßnahme im Rahmen einer Investition handelt, ergeht die Befreiung nach § 19 NatSchAG i.V.m. § 67 Abs. 1 Ziffer 1 Punkt 1. BNatSchG.

Als Ausgleichsverhältnis muss, in Anlehnung an den Alleeerlass, ein Ausgleichsverhältnis von 1:3 angesetzt werden. Für die 8 Fällungen sind 24 Bäume neu zu pflanzen.

Von einer Zahlung in den Alleefond wird abgesehen.

In der Zeit vom 01.03.-30.09. ist Vogelbrutzeit (§ 39 BNatSchG) und die Arbeit in Gehölzbereichen mit wenigen Ausnahmen, ohne vorherige Prüfung der Belange des Artenschutzes verboten.

In der Zeit vom 01.10.-28.02. kann, ohne das dann die Belangen des Artenschutzes betroffen sind, die Fällung ausgeführt werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind eine Vielzahl von Tierarten besonders (alle europäischen Vogelarten) oder besonders streng geschützt (u.a. einige Vogelarten, Fledermäuse, Käfer u.a. Rosenkäfer, Eremit).

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Einhaltung der Fällfrist, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich, wenn nicht andere geschützte Arten nachgewiesen werden.

Entsprechend § 6 NatSchAG in Verbindung mit § 3 des VwVfG ist der Landrat sachlich und örtlich zuständige Behörde und erteilt die Befreiung nach § 67 BNatSchG in Verbindung mit § 19 Abs. 2 NatSchAG. Sind mehrere naturschutzrelevante Entscheidungen zu treffen, ergehen alle Entscheidungen in einer Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG.

Rechte Dritter bleiben von diesem Bescheid unberührt.

Rechtliche Grundlagen:

1. §§ 6, 19, 40 NatSchAG [Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010; Artikel 1 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-9 in Kraft zum 01.03.2010)] in der zuletzt geänderten Fassung
2. §§ 39, 44, 45 Abs. 7, 67 BNatSchG [Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege; Artikel 1 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG); BGBl. 2009, Teil 1 Nr. 51 Bonn 6.08.2009 in Kraft zum 01.03.2010] in der zuletzt geänderten Fassung
3. § 3 Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG M-V) vom 06. Mai 2020 (GVOBl. M-V 2020 S. 38)

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von einem Monat nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, der Landrat, Postfach 1132, 17464 Greifswald, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dipl.-Vet.-Med. Ellen Kaiser

Anlage 1: MB Baum I Pflanzung/Pflege

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.kreis-vg.de/Kurzmen%C3%BC/Datenschutz>

**Informationen
nach Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)**

Informationen über Ihre Rechte als Betroffener

Mit den nachfolgenden Informationen wird Ihnen ein Überblick über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz und Ihre Rechte aus dem Datenschutzrecht gegeben. Welche Daten im Einzelnen verarbeitet und in welcher Weise genutzt werden, richtet sich maßgeblich nach den jeweils beantragten Dienstleistungen. Bitte geben Sie die Informationen auch den aktuellen und künftigen vertretungsberechtigten Personen sowie den von Ihnen beauftragten Dritten weiter.

1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Datenschutzhinweise im Zusammenhang mit der Vorgangsbearbeitung der unteren Naturschutzbehörde

2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

| | |
|---|--|
| Verantwortlich für die Datenerhebung ist: | Landkreis Vorpommern-Greifswald Der Landrat Feldstraße 85 A 17489 Greifswald www.kreis-vg.de |
| Ansprechpartner | Amt für Bau-, Natur und Denkmalschutz Telefon: 03834 8760-3300 Telefax: 03834 8760-93300 E-Mail: Steffen.Pfefferkorn@kreis-vg.de |

3. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

| | |
|-------------------------|--|
| Datenschutzbeauftragte: | Landkreis Vorpommern-Greifswald Datenschutzbeauftragte Birgit Priester An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Telefon: 03834 8760-1218 E-Mail: Birgit.Priester@kreis-vg.de |
|-------------------------|--|

4. Zwecke der Verarbeitung

| | |
|--------------------------|---|
| Zwecke der Verarbeitung: | Ihre Daten werden erhoben zur Vorgangsbearbeitung der unteren Naturschutzbehörde. Die Zwecke der Datenverarbeitung ergeben sich aus Ihrer Antragstellung und richten sich in erster Linie auf die Bearbeitung Ihres Antrages. |
|--------------------------|---|

5. Rechtsgrundlage der Verarbeitung

| | |
|--|--|
| Rechtsgrundlagen der Verarbeitung Ihrer Daten: | Das Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit den Bestimmungen der Verordnung (EU) 2016/679 - Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesdatenschutzgesetz - DSG M-V). Nach Art. 6 Abs. 1 lit. c) und e) DSGVO i. V. m. § 4 DSG M-V ist die Verarbeitung personenbezogener Daten durch eine öffentliche Stelle zulässig, wenn sie zur Erfüllung der in der Zuständigkeit der öffentlichen Stelle liegenden Aufgabe erforderlich ist. |
|--|--|

6. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

| | |
|---|--|
| <p>Ihre personenbezogenen Daten können fallbezogen weitergegeben an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ämter/Behörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kommunalbehörden, Landesbehörden, Polizeibehörden, Bundesbehörden - Verwaltungsgerichte, Amts- und Landgerichte - Beteiligte am Verfahren - Betroffene im Bußgeldverfahren - sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts | <p>Zur Antragsbearbeitung sind nach BNatSchG und NatSchAG MV die erforderlichen Stellen zu beteiligen. Die zu beteiligenden Stellen erhalten daher Ihre personenbezogenen Daten aus den Antragsunterlagen.</p> <p>Bei Verstößen gegen naturschutzrechtliche Vorschriften werden im Rahmen der Eingriffsverwaltung Gerichte und andere Behörden informiert und erhalten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen der Amtshilfe.</p> |
|---|--|

7. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland

Eine Datenübermittlung in Drittländer findet nicht statt.

8. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nach der Erhebung im Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die jeweilige Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

9. Pflicht zur Bereitstellung der Daten

Sie sind dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben.
Das Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald benötigt Ihre Daten, um Ihren Antrag bearbeiten zu können. Wenn Sie die erforderlichen Daten nicht angeben, kann Ihr Antrag nicht bearbeitet werden.

10. Sonderfall: Informationspflicht für den Fall einer späteren Zweckänderung

| | |
|---|--|
| <p>Das Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald kann personenbezogene Daten von Ihnen erheben, um ungenehmigte Vorhaben und Maßnahmen zu ahnden.</p> | <p>Der Zweck einer Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten ergibt sich aus dem Verstoß gegen das geltende Recht. Sofern die Daten an einen Dritten bzw. einen anderen Verantwortlichen auf dessen Anfrage übermittelt werden, so hat der Anfragende Sie darüber zu informieren, Artikel 14 Datenschutz-Grundverordnung.</p> |
|---|--|

11. Information zu Betroffenenrechten

Auf Ihre Rechte zu Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch bezüglich aller Ihrer verarbeiteten personenbezogenen Daten weisen wir Sie an dieser Stelle ausdrücklich hin. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Art. 15 bis 21 DSGVO. Beruht die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Ihrer Einwilligung (Art. 6 lit. a) DSGVO), können Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Der Widerspruch kann formfrei eingelegt werden. Aus Nachweisgründen bitten wir Sie, den Widerspruch per Post oder E-Mail mitzuteilen, an die am Anfang dieses Infoblatts angegebenen Kontaktdaten, bitte verwenden Sie den Betreff „Widerspruch“.

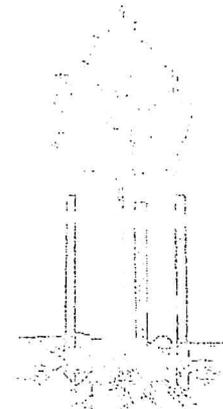
Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die rechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, und Sie erhalten von uns eine entsprechende Mitteilung. Ggf. werden wir Sie bitten, sich zu identifizieren; hierzu sind wir bei bestehenden Zweifeln verpflichtet.

Sie haben das Recht **Beschwerden** beim Landesbeauftragten für Datenschutz zu erheben.

Postanschrift: Schloss Schwerin
Lennéstraße 1, 19053 Schwerin,
Telefon: + 49 (0)385 59494-0 oder
E-Mail: info@datenschutz-mv.de.

Merkblatt Baum I

Pflanzung/Pflege



Zur Pflanzung von Bäumen an Straßen, Wegen und öffentlichen Plätzen sind nachfolgende Mindestanforderungen zu beachten:

- ▶ die Auswahl der Baumart erfolgt nach den Standortbedingungen (u.a. Winterlinde, Silberlinde, Zerreiche, Stieleiche, Traubeneiche, Roteiche, Wildkirsche, Eberesche, an untergeordneten Wegen Feldahorn, Walnuss, Baumhasel)
- ▶ zwischen den Bäumen einen Pflanzabstand von 12 - 15 m einhalten
- ▶ Bäume als Hochstamm mit 1,60 - 1,80 m Kronenansatz (da Lichtraumprofil langfristig gesichert werden muss)
- ▶ Pflanzung durch eine Fachfirma nach DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzarbeiten), mindestens jedoch unter fachlicher Anleitung
- ▶ bei der Abnahme der Pflanzware aus der Baumschule ist auf gute Ast-Stamm-Verbindung zu achten, Druckzwieselansätze (V-förmige Gabelung der Krone) sind zu vermeiden, auf durchgehenden Leittrieb ist zu achten.
- ▶ Mindeststammumfang 14 – 16 cm
- ▶ Pflanzschnitt, Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt, Schnitt vor Abschluss der Entwicklungspflege einschließlich Lichtraumprofilschnitt auf 2,50 m (Rad,-Gehweg) oder 4,50 m (Straße)
- ▶ 3 x verpflanzt mit Ballen (kein trockener Ballen), Ballentuch öffnen und entfernen, Drahtballierung entfernen, optimal einwässern
- ▶ Schilfmatte als Verdunstungsschutz und als Wildverbisschutz bis zum Kronenansatz oder ARBO-Flex Stammfarbe anbringen, regelmäßig nachbessern
- ▶ Dreibock mit 5 cm Baumgurt (schwarz)
- ▶ Pflanzgrube 1 x 1 x 0,80 m
- ▶ Lockerung des Pflanzgrubenbodens
- ▶ auf 1 x 1 x 0,40 m Bodenaustausch 1:1 (vorhandener Boden : Humus/Perlite oder ähnliche Materialien), bei Silberlinde und Roteiche Lehm einmischen
- ▶ Aufwertung der Pflanzumgebung (Langzeitdünger 1 x jährlich über 5 Jahre)
- ▶ Baumscheibe 100 cm Durchmesser
- ▶ Rindenmulchabdeckung mindestens 10 cm, ständig erneuern
- ▶ Sicherung der Bewässerung durch Giesrand in einer Höhe von 30 cm und einem Durchmesser von 1 m
- ▶ 80l Wasser pro Baum 10 x jährlich (gestaffelt), bei Trockenheit Wassergabe erhöhen, Standortbedingungen berücksichtigen
- ▶ Sicherung der Bewässerung über einen Zeitraum von 4 Jahren
- ▶ nach 3 Jahren Baumgurt und Dreibock entfernen
- ▶ Mähschutz (u.a. TREE- Protect Klicksystem)
- ▶ Pflege über insgesamt 5 Jahre absichern
- ▶ bei Eichen wirksame Vorsorge gegen Eichensplintkäfer sichern