

# Stadt Seebad Ueckermünde

<b>Drucksache DS-22/0227</b>	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 28.01.2022
<b>Beschluss über den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. B-41 "Wohnen am Rosenmühler Weg"</b>	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum                      Gremium	Ja    Nein    Enth.
21.02.2022    FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
22.02.2022    Hauptausschuss	

## **Begründung:**

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ gefasst (DS-19/0011). Die Satzung wurde öffentlich bekannt gemacht und ist mit Ablauf des 13.12.2019 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 sodann einstimmig die DS-20/0076 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, über eine öffentliche Ausschreibung einen privaten Erschließungsträger für die Erschließung von Baulandflächen auf dem Gebiet des Bebauungsplanbereiches Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ zu suchen.

Im Ergebnis des Aufrufes zur Interessenbekundung der öffentlichen Ausschreibung wurde der Zuschlag an die ME-LE Beteiligungsgesellschaft Verwaltungs GmbH Torgelow/Baugeschäft Bade GmbH & Co. KG Mönkebude (Bietergemeinschaft) erteilt. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Erschließungsvertrag gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 1 BauGB mit dem Erschließungsträger abzuschließen (vgl. Beschluss der Stadtvertretung vom 04.03.2021, DS-21/0119).

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages in der als Anlage 1 beigefügten Fassung sowie der Grundstückskaufvertrag wurden mit der Bietergemeinschaft (nachfolgend Erschließungsträger genannt) am 25. Januar 2022 final besprochen.

Der Erschließungsträger hat in einem persönlichen Gespräch darauf hingewiesen, dass er für die Umsetzung der vereinbarten Leistungen eine Gesellschaft gründen wird, die sowohl als Käuferin als auch als Erschließungsträger fungiert. Vertragspartner ist folglich:

Haff Projekt GmbH  
Eggesiner Straße 9c  
17358 Torgelow  
GF: Christoph Bade, Markus Lehmann

Gesellschafter des Unternehmens sind zu gleichen Teilen (je 50 %) die Baugeschäft Bade GmbH & Co. KG Mönkebude und die mele Projektentwicklungs GmbH Torgelow.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf der Grundlage des als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrages, die in den §§ 2 und 3 näher bezeichneten Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten herzustellen. Im Gegenzug übernimmt die Stadt nach Fertigstellung diese Anlagen in ihre Bau- und Unterhaltungslast.

Darüber hinaus trägt der Erschließungsträger alle Kosten, die der Stadt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ entstanden sind. Die Kostentragung regelt § 11 des Vertrages.

In § 4 des Grundstückskaufvertrages sind folgende Fristen vorgesehen: Die Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahme ist durch die Käuferin bis spätestens 31.12.2022 bei

der Stadt Seebad Ueckermünde einzureichen. Die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen hat bis spätestens 31.12.2023 zu erfolgen.

Gemäß § 5 Absatz 3 Nr. 10 der Hauptsatzung der Stadt Seebad Ueckermünde entscheidet der Hauptausschuss über den Abschluss des städtebaulichen Vertrages.

Die Stadtvertretung hatte zum Zwecke der Erschließung dem Verkauf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen bereits mit Beschluss vom 04.03.2021 vorbehaltlich des Abschlusses des Erschließungsvertrages zugestimmt.

**Beschluss:**

Der Beschluss über den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ zwischen der Stadt Seebad Ueckermünde und der Haff Projekt GmbH, vertreten durch die Herren Christoph Bade und Markus Lehmann, wird herbeigeführt. Der städtebauliche Vertrag in der Fassung gemäß Anlage wird gebilligt.

Kliewe  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ zwischen der Stadt Seebad Ueckermünde und der Haff Projekt GmbH Torgelow, Stand 26.01.2022

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß § 11 BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. B-41  
„Wohnen am Rosenmühler Weg“**

zwischen der

Stadt Seebad Ueckermünde  
vertreten durch den Bürgermeister Jürgen Kliewe

(nachfolgend Stadt genannt)

und der

Haff Projekt GmbH  
Eggesiner Straße 9c  
17358 Torgelow

vertreten durch  
Herrn Christoph Bade und Herrn Markus Lehmann

(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

**Gegenstand des Vertrages**

Die Stadt überträgt gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ (nachfolgend B-41 genannt) auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des zu erschließenden Plangebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.

**§ 1 Vorbemerkungen**

1. Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einschließlich der verkehrlichen inneren Erschließung des Gebiets wurde der B-41 aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die zurzeit ungenutzte Fläche neu zu ordnen, einen innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln und die hierfür erforderlichen Erschließungs- und Grünflächen zu schaffen.
2. Die Stadt überträgt die Erschließung im Geltungsbereich des B-41 gemäß § 11 BauGB im gesamten Plangebiet gemäß den nachfolgend genannten Vorgaben auf den Erschließungsträger.
3. Der Erschließungsträger erwirbt zu diesem Zweck von der Stadt das Flurstück 328/23 der Flur 5 in der Gemarkung Ueckermünde. Darüber hinaus erteilt die Stadt die Erlaubnis auf im Eigentum der Stadt verbleibenden Flächen des Plangebietes Maßnahmen, die im Weiteren näher beschrieben sind, durchzuführen (Bauerlaubnis).

**§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen und Erschließungsanlagen, darunter:
  - a) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Straßenbeleuchtung, der Straßennamensschilder und der Verkehrszeichen,

Entsprechend der bereits vorhandenen Straßenbeleuchtungen im Stadtgebiet ist der Lampentyp mit der Stadt abzustimmen. Die geplante Beleuchtungsanlage ist ggf. über die

Grenze des Plangebietes hinaus an den Anschlusspunkt der vorhandenen Straßenbeleuchtung herzustellen.

- b) die erstmalige Herstellung der Anlagen der Beseitigung des Niederschlagswassers. Diese ist ggf. über die Grenze des Plangebietes hinaus an den vorhandenen Anschlusspunkt herzustellen.
- c) die erstmalige Herstellung der Haupterschließungsleitungen für Trink- und Abwasser sowie der Hausanschlüsse für Trink- und Abwasser in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde, Gumnitz 1a, 17379 Eggesin, über einen zwischen den Erschließungsträger und dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde gesondert abzuschließenden Erschließungsträgervertrag.

### **§ 3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen**

Bei der Erschließung sind die Festsetzungen und Hinweise des B-41 zu Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen zwingend umzusetzen. Dies beinhaltet auch die erstmalige Herstellung bzw. Erweiterung der öffentlichen Grünflächen.

### **§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

1. Mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung für die Herstellung der unter § 2 und 3 genannten Anlagen beauftragt der Erschließungsträger ein für diese Leistungen zugelassenes Ingenieurbüro. Der Erschließungsträger versichert, dass dieses Büro die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftliche Abwicklung sowie eine normgerechte Ausführung der Maßnahmen bietet.
2. Die Ausführungsplanung bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Der Erschließungsträger hat alle erforderlichen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt zur Kenntnisnahme zu geben. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, die Arbeiten für die öffentlichen Flächen mit der Stadt abzustimmen.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage des Vergabegesetzes M-V und auf Grundlage der VOB ausführen zu lassen. Die Auftragserteilung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.  
Wenn Bauleistungen abweichend von der VOB vergeben und ausgeführt werden sollen, muss insbesondere aus Gründen der Gewährleistung im Vertrag geregelt werden, welche Nachweise und sonstige Unterlagen vor Auftragserteilung vorzulegen bzw. zu übergeben sind.

### **§ 5 Baudurchführung, Haftung und Verkehrssicherheit**

1. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet (z.B. Strom- und Gasleitungen, Breitband und Telefon) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungs- und Grünflächen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse bzw. Hausanschlüsse.  
Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.  
Damit die Versorgungsträger die Maßnahmen finanziell planen können, sind diese so früh wie möglich von den beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen in Kenntnis zu setzen.  
Der Erschließungsträger hat mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern Verträge abzuschließen, die die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen durch die Träger selbst oder durch den Erschließungsträger zum Inhalt haben.  
Es ist sicherzustellen, dass die Anlagen spätestens jeweils zum Nutzungsbeginn der Gebäude für diese hergestellt sind. Im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens ist spätestens die gesicherte Erschließung im Sinne des BauGB nachzuweisen.

2. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Stadt eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Der Erschließungsträger übernimmt vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an die Verkehrssicherungspflicht im Plangebiet und haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Baubeginn der Maßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung durch den Erschließungsträger nachzuweisen.

## **§ 6 Gewährleistung und Abnahme**

- 1 Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung der jeweiligen Erschließungs- und Grünflächen nach § 2 und 3 dieses Vertrages schriftlich an. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat und den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht. Entsprechende Herstellerbescheinigungen beauftragter Nachunternehmer sind vorzulegen.
- 2 Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird jedoch auf fünf Jahre angesetzt und beginnt mit dem jeweiligen Abnahmetermin für die Erschließungs- und Grünflächen. Die Gewährleistung wird durch den Erschließungsträger übernommen.
3. Durch den Erschließungsträger ist unverzüglich nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungs- und Grünflächen ein gemeinsamer Abnahmetermin zu vereinbaren. Die Erschließungs- und Grünflächen sind erst nach Abnahme in Nutzung zu nehmen. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Im Übrigen gelten die Regeln der VOB für die Abnahmen.  
Zehn Tage vor dem vereinbarten Abnahmetermin sind der Stadt die nachfolgend genannten Unterlagen zu übergeben:
  - a) die vom Planungsbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
  - b) die durchgeführte Schlussvermessung und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind, ein Bestandsplan über die Abwasseranlagen, Nachweise über
    - ba) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
    - bb) die Dichtigkeit der Abwasseranlagen durch Druckprüfung und Kamerabefahrung
4. Es werden zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Teilabnahmen für komplett fertiggestellte Teilleistungen vereinbart (Abwasseranlage, Verkehrsfläche als Baustraße, Pflasterung bzw. Endfertigstellung der Verkehrsfläche mit allen Nebenanlagen und Grundstücksauffahrten, Vermeidungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen).

## **§ 7 Übernahme der Erschließungsanlagen**

1. Im Anschluss an die Abnahme der Erschließungs- und Grünflächen übernimmt die Stadt die Erschließungsanlagen nach § 2 und 3, mit Ausnahme von § 2 Nr. 1c, wenn sie Eigentümer der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen geworden ist.
2. Die Übernahme der Erschließungsanlagen nach § 2 Nr. 1c in das Anlagevermögen des Wasser-Abwasser-Verbandes ist gesondert über den § 2 Nr. 1c abzuschließenden Erschließungsträgervertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde zu regeln.

3. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung der Erschließungs- und Grünflächen bewilligt und beantragt der Erschließungsträger die Eintragung der Auflassungsvormerkung gemäß § 823 BGB im Grundbuch, sobald die Flächen der Erschließungs- und Grünanlagen im Plangebiet feststehen.
4. Die Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entsprechend § 7 Absatz 4 StrWG M-V und entsprechend den Festsetzungen im B-41 durch die Stadt. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung zu.

### **§ 8 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt**

Der Erschließungsträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die Festsetzungen des B-41 an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebene Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

### **§ 9 Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

### **§ 10 Kündigung und Anpassung**

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführungen des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich sind und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
2. Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Erschließungsträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht einhält oder wenn über das Vermögen des Erschließungsträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
3. Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Erschließungsträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist, oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Erschließungsträger oder die Stadt hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient.
4. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

### **§ 11 Kosten**

1. Die Kosten für die Herstellung der unter § 2 und 3 genannten Erschließungs- und Grünanlagen werden zu 100 % vom Erschließungsträger getragen.
2. Die Kostenaufteilung für die unter § 2 Nr. 1c genannten Erschließungs- und Grünflächen wird zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasser- und Abwasser-Verband Uecker-münde gesondert vertraglich geregelt und ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.
3. Der Erschließungsträger trägt alle Kosten, die der Stadt im Zuge der Aufstellung des B-41 entstanden sind. Bis zum Abschluss dieses Vertrages sind der Stadt bereits folgende Kosten entstanden: 15.218,07 Euro (in Worten: fünfzehntausendzweihundertachtzehn 07/100 Euro) gemäß Anlage 2.  
Diese Kosten sind vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages an die Stadt zu zahlen.
4. Der Erschließungsträger trägt die Kosten des Vertrages.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist notariell abzuschließen.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 13 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteil des Vertrages sind folgende Anlagen:

- Anlage 1: B-Plan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“
- Anlage 2: Kostenaufstellung für Bebauungsplan

### **§ 14 Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit der notariellen Beurkundung wirksam.

Ueckermünde, den

Für die Stadt Seebad Ueckermünde

Für den Erschließungsträger:

# SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-41 "Wohnen am Rosenmühler Weg"

für das Gebiet südlich des Rosenmühler Weges

**Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ für das Gebiet südlich des Rosenmühler Weges (Gemarkung Ueckermünde, Flur 5 Flurstücke 328/3 [teilweise] und 328/4 [teilweise])**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## TEXT (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (Höhensystem DHHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Firsthöhe (FH) des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO). Für den Fall, dass das Hauptgebäude ein Flachdach hat, gilt das Höchstmaß für den höchsten Punkt des Gebäudes.

#### 3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

##### § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 4. Ein- und Ausfahrten

##### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Vom Rosenmühler Weg sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die geplante Mischverkehrsfläche gesichert.

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

##### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 (entspricht K1 des AFB) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch einmalige Mahd im Jahr und Entfernen des Mahdgutes extensives Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche sind bei Bedarf die Ersatzhabitate aus der Vermeidungsmaßnahme V2 des AFB umzusetzen. entspricht CEF 1 des AFB) Die an den in der Planzeichnung mit CEF1/N und CEF1/FM gekennzeichneten Stellen angebrachten Nischenbrüter- und Ersatzlebensstätten sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 (entspricht K3 des AFB) Als Ersatz für verlorengehende Hecke an den Einfahrten sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung auf 90 m<sup>2</sup> pro 2 m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch (z.B. Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der westlichen Anpflanzfläche ist eine Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm 2 x verpflanzt 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

##### § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

- 6.1 (entspricht K2 des AFB) Die Fällung einer 40 cm starken Fichte ist durch eine Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm 2 x verpflanzt 12 bis 14 cm an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen
- 6.2 (entspricht K3 des AFB) Als Ersatz für verlorengehende Hecke an den Einfahrten sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung auf 90 m<sup>2</sup> pro 2 m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch (z.B. Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der westlichen Anpflanzfläche ist eine Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm 2 x verpflanzt 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

### II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1. Dachform  
Bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss beträgt die Dachneigung höchstens 45°.
2. Dachmaterial  
Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Dachsteine und -ziegel sind nur in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.

### III. Hinweise

#### 1) Bodendenkmale

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 und 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, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

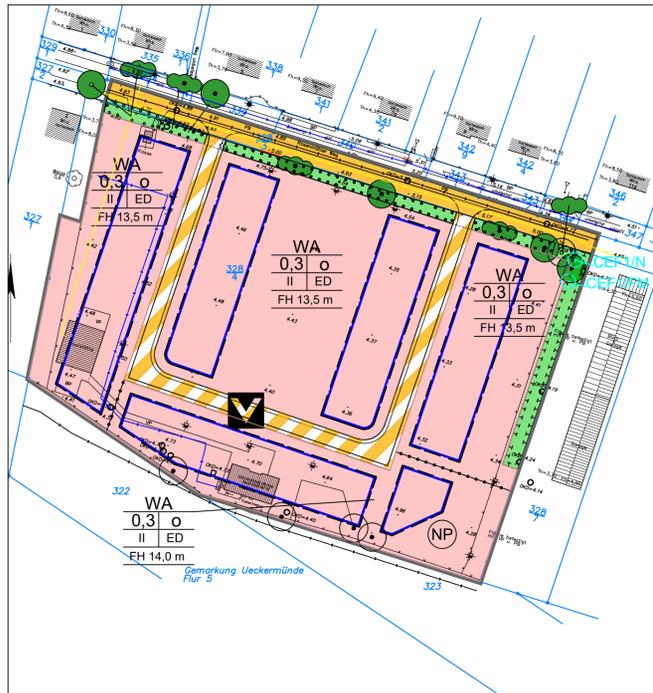
#### 2) Artenschutz

##### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V2 Vor Baubeginn sind Bestandserhebungen bezüglich Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände vorzunehmen. Die Begehungen sind von einer Person durchzuführen, die Fachkunde über diese Artengruppe aufweist. Im Ergebnis der Begehung werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen uNB ggf. notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Sollte ein Abfangen erforderlich sein, sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen und Ersatzquartiere einzurichten. Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Umsetzung der Maßnahme ist ebenfalls durch die 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. Vor Umsetzung des B-Planes ist der uNB der Nachweis der durchgeführten Kartierungen vorzulegen. Die Baufreigabe ist nur möglich, wenn die Bestätigung der Kartierung durch die uNB vorliegt.
- V3 Die Hecke auf den Flächen zum Erhalt von Gehölzen ist zu erhalten.
- V4 Alle Einzelbäume über 50 cm Stammumfang außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

## PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Petra Zeise vom 30.08.2017 (Höhensystem: DHHN)

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 (in Nutzungsschablone oben)	§ 4 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH 13,5 m	maximale Firsthöhe in m über HN (in Nutzungsschablone unten)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
O	offene Bauweise (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts)	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
—	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich	
<b>5. Grünflächen</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
—	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier Hecke bzw. Maßnahmefläche	
<b>6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB</b>
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Erhaltung: Bäume	
—	CEF1/N Nischenbrüterersatzkasten	
—	CEF1/FM Fledermausersatzkasten	
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
—	Anpflanzung: Bäume	
—	Baum	
—	Sträucher	
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
—	Erhaltung: Bäume	
—	Sträucher	

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10/17 am 20.10.2017 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 14.11.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 16.01.2018 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 01.11.2017 bis zum 15.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 06.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.01.2019
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.01.2019 bis zum 04.03.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.01.2019 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 01/19 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar.
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2019 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme zur überarbeitete Entwurf Stand April 2019 aufgefordert.
- Der überarbeitete Entwurf Stand April 2019 wurde vom 24.06.2019 bis 08.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.06.2019 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 06/19 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar.
- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

## II. Nachrichtliche Übernahme

- NP Naturpark "Am Stettiner Haff"
- nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

## III. Hinweis

- Mittelspannungskabel der e.dis
- Niederspannungskabel der e.dis
- Mitteldruckgasleitung der e.dis

## IV. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Lagepunkt mit Höhenangabe über HN
- Hydrant zur Löschwasserversorgung des Plangebietes

- Der Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2019 von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.09.2019 gebilligt.

Ueckermünde, den .....  
 Siegel Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

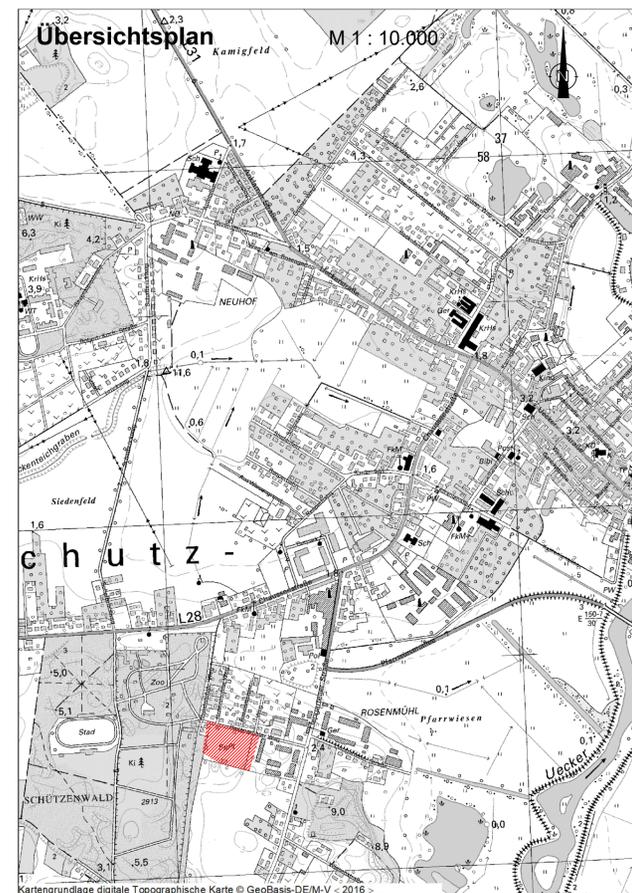
....., den .....  
 Siegel Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt.

Ueckermünde, den .....  
 Siegel Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Ueckermünder Stadtreporter“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ueckermünde, den .....  
 Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-41 "Wohnen am Rosenmühler Weg" der Stadt Seebad Ueckermünde  
 Stand: August 2019

## Anlage 2

Städtebaulicher Vertrag  
zum Bebauungsplan Nr.-B-41  
"Wohnen am Rosenmühler Weg"

### **Aufstellung der erbrachten finanziellen Leistungen durch die Stadt Seebad Ueckermünde für die Erstellung des B-41**

<b>Leistung</b>	<b>Kosten</b>
Vermessung	2.468,06 €
Vermessung	35,70 €
Bebauungsplanung	6.607,23 €
Artenschutzfachbeitrag	2.760,80 €
FFH-Vorprüfung	428,40 €
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	666,40 €
Schalltechnische Prognose	2.103,92 €
Gebühr katastermäßige Richtigkeit	147,56 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>15.218,07 €</b>