

Gemeinde Upahl

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10GV/2015-148				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 26.01.2015 Verfasser: G. Matschke				
Satzung der Gemeinde Upahl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Am Hofteich" in Sievershagen hier: Städtebaulicher Grundlagenvertrag					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
05.02.2015	Gemeindevertretung Upahl				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl stimmt dem in der Anlage beigefügten Städtebaulichen Grundlagenvertrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Am Hofteich“ Sievershagen mit der Landgesellschaft M-V mbH, Lindenallee 2a, 19067 Leezen, zu.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt mit der Landgesellschaft M-V mbH einen Städtebaulichen Grundlagenvertrag laut Anlage abzuschließen.

Sachverhalt:

Die Landgesellschaft M-V mbH beabsichtigt für 2 Teilbereiche die Änderung des B-Planes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen. Die betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum der Landgesellschaft M-V mbH und des Landes M-V.

Ziel der Änderung ist die Ausweisung einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Bisher war dies auf Grund der Festsetzung für Doppel- und Reihenhausbauung nicht möglich.

Die auf den Flächen vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude wurden von der Landgesellschaft bereits beräumt.

Die Gemeinde Upahl strebt für den Bereich des alten Gutshauses im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 ebenfalls eine Neuordnung der Bauflächen auf Grund des schlechten Bauzustandes der Bestandsgebäude (Gutshaus mit Nebengebäuden) an. Die Gemeinde möchte sich daher an den Planungskosten für die erforderliche 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 beteiligen.

Träger der Planung soll die Landgesellschaft sein, da sie zum einen über den größeren Anteil an Flächen im zu überplanenden Bereich verfügt und zum anderen als Bevollmächtigte für die Landesflächen auftritt. Ursprünglich wollte die Landgesellschaft selbst die erforderlichen Planungsunterlagen durch eigene Mitarbeiter erstellen. Dies ist aus personellen Gründen jetzt jedoch nicht mehr möglich, so dass die Bindung eines externen Planungsbüros erforderlich ist. Die Landgesellschaft hat dafür bereits 2014 das Planungsbüro Mahnel beauftragt.

Die Gemeinde beteiligt sich entsprechend ihrem Flächenanteil von 33,93 % an den Kosten in Höhe von Netto 7.656,84 Euro (Brutto 9.111,64 Euro).

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

- Städtebaulicher Grundlagenvertrag

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Städtebaulicher Grundlagenvertrag

Zur Vorbereitung und Durchführung der Planungsleistungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Baugebiet „Am Hofteich“ Sievershagen der Gemeinde Upahl

zwischen der Gemeinde Upahl, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen,
vertreten durch den Bürgermeister Steve Springer

-nachstehend Gemeinde genannt -

und

dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch den Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Paulshöher Weg 1, 19061 Schwerin

dieser wiederum vertreten durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Lindenallee 2a, 19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

- nachstehend Land MV genannt -

sowie der
Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Lindenallee 2a, 19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

-nachstehend LGMV genannt -

Präambel

Die Vertragsparteien beabsichtigen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hofteich“ Sievershagen. Der bestehende Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohn- und Bauformen entsteht.

Der ca. 2,7 ha große Geltungsbereich des B-Plans liegt im Ortsteil Sievershagen der Gemeinde Upahl und umfasst die Flurstücke 5/8; 5/10; 6/2; 7; 12/3; 10; 11/2 und 24/7 der Flur 1 Gemarkung Sievershagen. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Die LGMV beauftragt in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Land MV das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen

mit den erforderlichen Planungsleistungen.

§ 1 Allgemeine Zusammenarbeit

Die Vertragspartner verpflichten sich zu einer guten Zusammenarbeit sowie zum ständigen Austausch von notwendigen Informationen. Wichtige Entscheidungen dürfen nur im gegenseitigen Einvernehmen getroffen werden.

Die LGMV berät und unterstützt die Gemeinde und das Land MV bei der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Die LGMV überträgt dem Planungsbüro Mahnel die Entwurfserarbeitung für die nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hoffteich“ Sievershagen, die Aufstellung des Grünordnungsplanes und weitere Fachplanungen. Planungen für Erschließungsleistungen werden nach gegenwärtigem Stand nicht erforderlich.

§ 3 Kosten

- (1) Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden prozentual auf die Flächenanteile aller Grundstückseigentümer umgelegt. Die Kosten für die Baugrundgutachten werden durch die Grundstückseigentümer anteilmäßig getragen auf deren Flächen ein Gutachten notwendig wird.

Eigentümer	Fläche	Relativer Anteil
Gesamtfläche:	26.963 m ²	100,00 %
Anteil Land MV	10.495 m ²	38,92 %
Anteil LGMV	7.319 m ²	27,15 %
Anteil Gemeinde	9.149 m ²	33,93 %

- (2) Folgende Nettokosten treten auf:

Planungskosten Planungsbüro Mahnel:	20.974,57 €
Baugrundgutachten:	1.500,00 €
Höhen- und Lageplan:	1.592,00 €

- (3) Die Aufteilung der Nettokosten erfolgt wie folgt nach § 3 Abs. 1:

	Anteile	Planungskosten	Baugrundgutachten	Höhen- und Lageplan
Land MV	38,92 %	8.163,30	883,65	619,60
Gemeinde	33,93 %	7.116,67		540,17
Landgesellschaft	27,15 %	5.694,60	616,35	432,23
Gesamt	100,00 %	20.974,57	1.500,00	1.592,00

- (4) Die Rechnungslegung erfolgt über die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH.

- (5) Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH geht in Vorkasse und erhält

die Erstattung der Anteile nach separater Rechnungslegung vom Land MV und von der Gemeinde.

Für den Fall, dass eine B-Planänderung aus welchen Gründen auch immer nicht zustande kommt, werden die Planungskosten nach dem aktuellen Stand verrechnet. Die Kosten für Gutachten und Höhen- und Lageplan werden in diesem Fall auch in voller Höhe berechnet.

§ 4 **Bestandteil des Vertrages**

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist der Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Hofteich“ gem. § 2 sowie die detaillierte Ermittlung des Honorars.

Upahl, den

Leezen, den

Gemeinde Upahl
Der Bürgermeister stellv. Bürgermeister

Landgesellschaft M-V mbH
Geschäftsführung

Projekt: 2014-07-01, Upahl-Sievershagen B1Ä1
Honorarermittlung "Bebauungspläne" nach Honorartafel zu HOAI §21, Stand 2013

Fläche

Geltungsbereich 2,68 ha
Fläche: 2,68 ha

Punktbewertung nach HOAI

Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte: Geringe Anforderungen	1
Baustruktur und Baudichte: Durchschnittliche Anforderungen	2
Gestaltung und Denkmalschutz: Geringe Anforderungen	1
Verkehr und Infrastruktur: Geringe Anforderungen	1
Topografie und Landschaft: Geringe Anforderungen	1
Klima-, Natur- und Umweltschutz: Durchschnittliche Anforderungen	2
Summe: 8 Punkte	
0 bis 9 Punkte: Honorarzone:	1
Honorarsatz:	66,00 %

Interpolation nach HOAI

nächstniedrige Honorargrundlage	K1	2,00 ha
daraus nächstniedriges Honorar Von-Satz	H1V	7.699,00 €
daraus nächstniedriges Honorar Bis-Satz	H1B	14.502,00 €
daraus Honorar H1V + Honorarsatz * (H1B - H1V)	H1	12.188,98 €
nächsthöhere Honorargrundlage	K2	3,00 ha
daraus nächsthöheres Honorar Von-Satz	H2V	10.306,00 €
daraus nächsthöheres Honorar Bis-Satz	H2B	19.413,00 €
daraus Honorar H2V + Honorarsatz * (H2B - H2V)	H2	16.316,62 €
Differenz tatsächliche Honorargrundlage	D1	0,68 ha
Differenz K2-K1	D2	1,00 ha
Differenz H2-H1	D3	4.127,64 €
Interpolationsformel $H1 + D3 \cdot D1 / D2$		
Daraus ergibt sich folgendes Grundhonorar (100 %):		14.995,78 €

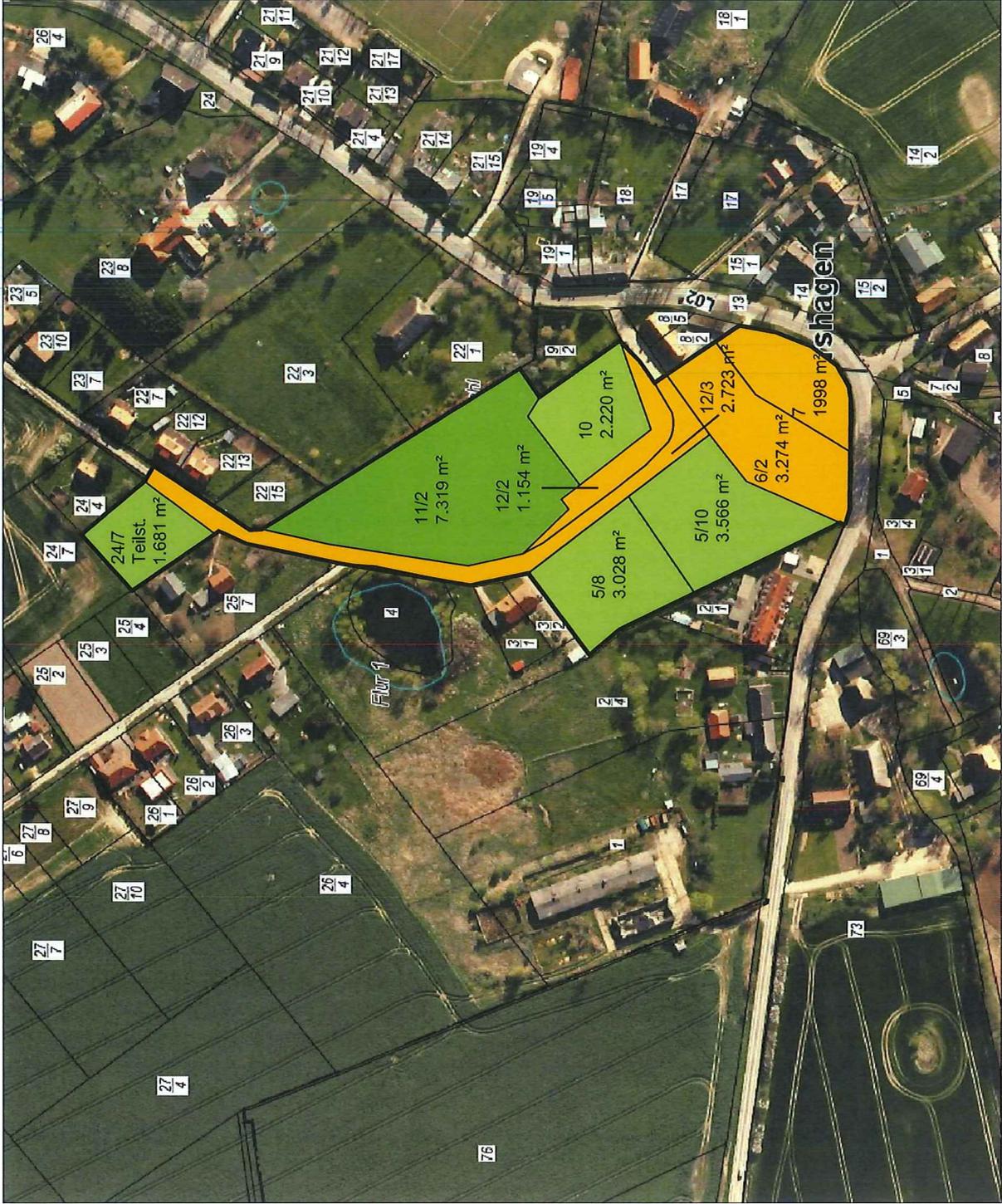
Grundleistungen

Leistungsphase	HOAI [%]	beauftragt [%]	Summe [€]
1. Vorentwurf für die frühz. Beteiligungen	60,00	60,00	8.997,47
2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30,00	30,00	4.498,73
3. Plan zur Beschlussfassung	10,00	10,00	1.499,58
Grundhonorar:	100,00 %		14.995,78 €

mengenbezogene Besondere Leistungen

Abwägungsvorbereitung	50,00 h a 60,00 €	3.000,00 €
Vorb.Durchf.Ausw.Dok.form.Bet-Verf.	0,00 h a 0,00 €	0,00 €
Sitz-Vorl.,Arb-Hefte,Unterl.,	3,00 Stück a 250,00 €	750,00 €
Beschlußvorlage		
Bekanntmachungen	3,00 Stück a 250,00 €	750,00 €
Mitteilung Ergebnis Abwägung	0,00 h a 0,00 €	0,00 €
Verfahrens-Dokumentation	0,00 h a 0,00 €	0,00 €
Zusammenfassende Erklärung	0,00 h a 0,00 €	0,00 €
entfällt nach §13aBauGB		
Begründung Anwendung § 13a BauGB	8,00 h a 60,00 €	480,00 €

Berichtigung F-Plan im Verfahren nach § 0,00 h a 0,00 € nur bei Bedarf	0,00 €	
Termine, Abstimmungen, Sitzungen 0,00 h a 0,00 €	0,00 €	
Summe:	4.980,00 €	4.980,00 €
<u>prozentuale Nebenkosten</u>		
Nebenkosten allg. 5,00 %	998,79 €	
Summe:	998,79 €	998,79 €
Ansatzhonorar netto		20.974,57 €



Eigentümer

- Gemeinde
- Land M-V
- LG M-V

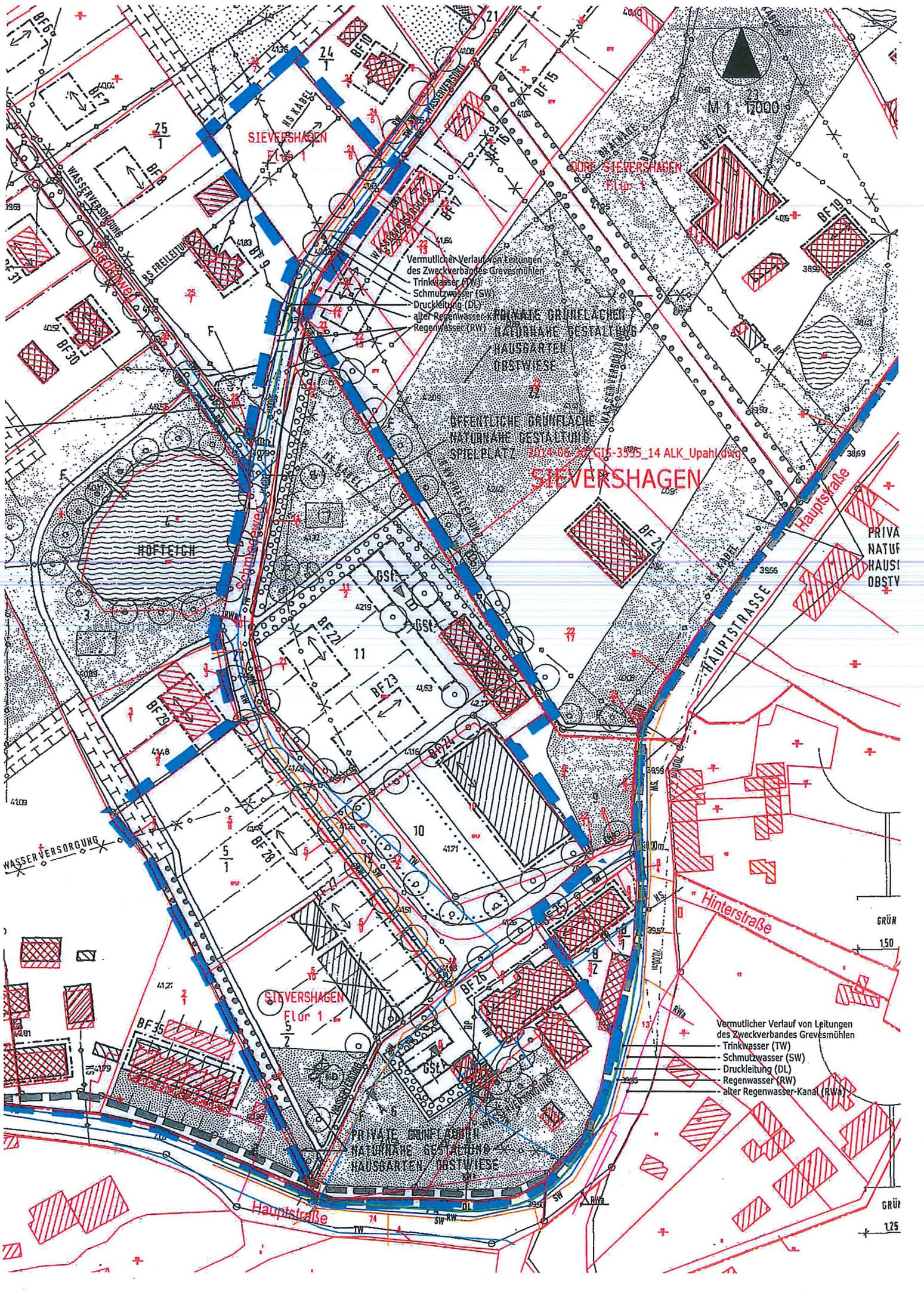
Eigenumsstruktur und Geltungsbereich
Änderung des Bebauungsplans Nr.1
"Sievershagen" der Gemeinde Hanshagen

"kleine Variante"



Landgesellschaft
 Mecklenburg-Vorpommern mbH

erstellt durch: LG M-V
 am: 20.12.2011
 Kartengrundlage: GDI M-V 2011



SIEVERSHAGEN Flur 1

DORF SIEVERSHAGEN Flur 1

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
Trinkwasser (TW)
Schmutzwasser (SW)
Druckleitung (DL)
alter Regenwasser-Kanal
Regenwasser (RW)

PRIVATE GRÜNPLÄTZE
NATURNAHE GESTALTUNG
HAUSGÄRTEN
OBSTWIESE

ÖFFENTLICHE GRÜNPLÄTZE
NATURNAHE GESTALTUNG
SPIELPLATZ

SIEVERSHAGEN

HOFEICH

PRIVAT
NATUR
HAUS
OBSTV

Hinterstraße

SIEVERSHAGEN Flur 1

PRIVATE GRÜNPLÄTZE
NATURNAHE GESTALTUNG
HAUSGÄRTEN/ OBSTWIESE

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
Trinkwasser (TW)
Schmutzwasser (SW)
Druckleitung (DL)
Regenwasser (RW)
alter Regenwasser-Kanal (RWA)

GRÜP
150

GRÜP
125

M 1:12000

