

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/MC/011
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 12.01.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Malchin und der H-1 Projekt GmbH		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	17.01.2022	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	08.02.2022	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	23.02.2022	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Vertrag mit der H-1 Projekt GmbH vom 17.12.2021 wird gebilligt.

Sach- und Rechtslage:

§ 11 BauGB - Städtebaulicher Vertrag

§ 22 KV M-V - Entscheidung der Gemeinde

Der Vorhabenträger möchte das Gebiet südlich zwischen den B-Plangebieten „Blumenstraße“ und „Am Strauchwerder“ als Wohngebiet erschließen und vermarkten.

Vertragsziel ist die Neuordnung der Erschließung unter Anbindung des neuen Wohngebietes sowie die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben des Vorhabenträgers.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten.

Die Durchführung und Finanzierung der Planverfahren sowie der Erschließung obliegt der H-1 Projekt GmbH, Am Waldrand 7/8 in 18211 Ostseebad Nienhagen.

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag mit der H-1 Projekt GmbH vom 17.12.2021

Städtebaulicher- und Durchführungsvertrag gemäß der §§ 11 und 12 BauGB

Zwischen der Stadt Malchin
 Am Markt 1
 17139 Malchin

vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Axel Müller

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und der H-1 Projekt GmbH
 Am Waldrand 7/8
 18211 Ostseebad Nienhagen

vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Harald Ahrens

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger möchte das Gebiet südlich zwischen den B-Plangebieten „Blumenstraße“ und „Strauchwerder“ erschließen und vermarkten. Die Stadtvertretung der Stadt hat deshalb in ihrer Sitzung am 24.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Malchin „Am alten Bahndamm“ beschlossen und in Ihrer Sitzung am 23.02.2022 angepasst.

Planungsziel ist die Neuordnung der Erschließung unter Anbindung des neuen Wohngebietes sowie die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben des Vorhabenträgers.

Teil I

§1

Vertragszweck

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahndamm“ werden die Voraussetzungen der Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücken durch den Vorhabenträger geschaffen. Die innere und äußere Erschließung durch den Vorhabenträger gehört zum Vertragszweck.

§ 2

Vertragsgrundlagen und Vertragsgebiet

- (1) Grundlage dieses Vertrages sind die Beschlüsse der Stadtvertretung Malchin zur Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahndamm“.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst öffentliche und private Grundstücke in der Flur 11 der Gemarkung Malchin und ergibt sich im Übrigen aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan.

§ 3

Aufgaben des Vorhabenträgers

1. städtebauliche Planung, d.h. die Verfahrensabwicklung der B-Planaufstellung nach dem BauGB. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
2. sämtliche zur Verwirklichung seines Vorhabens notwendigen Erschließungen
3. Vorhabensverwirklichung gemäß § 1
4. damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Erstellung von erforderlichen Gutachten zur Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. notwendige Baugrunduntersuchungen
6. Tragung sämtlicher Folgekosten, die sich aus der Umsetzung des Vorhabens ergeben
7. Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin als Voraussetzung der Erstellung des B-Planes

§ 4

Verfahren

- (1) Die vertraglichen Beziehungen können nur beendet werden, wenn
 - der Vorhabenträger nicht mehr in der Lage ist, die Finanzierung sicherzustellen;
 - der B-Plan nicht beschlossen wird;
 - der Vorhabenträger sich nicht an die vertraglichen Vereinbarungen hält oder der Vorhabenträger aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, das Vorhaben wie vereinbart zu entwickeln
 - der Vorhabenträger nicht alle im Plangebiet befindlichen Grundstücke erwerben kann

Zum Nachweis der unter dem ersten bzw. dritten Spiegelstrich genannten Bedingung genügt es, wenn der Vorhabenträger der Stadt die fehlende Finanzierbarkeit bzw. Umsetzbarkeit schriftlich anzeigt.

- (2) Wird nach Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten durch den Vorhabenträger kein B-Plan durch die Stadtvertretung Malchin beschlossen, kann der Vorhabenträger eine Fortführung der Vertragsbeziehungen ablehnen. Eine solche Ablehnung stellt gleichzeitig den Rücktritt von diesem Vertrag dar. Darüber hinaus kann der Vorhabenträger den Vertrag nur kündigen, wenn die Durchführung des Vertrages rechtlich unmöglich ist.
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Änderung/Anpassung des F-Planes sowie den Erlass des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 5

Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten Entwurf und Ausfertigung sowohl der Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahndamm“ durch ein geeignetes Planungsbüro erstellen lassen.
- (2) Bei der Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Malchin zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist entsprechend § 3, 4 und 4a BauGB durchzuführen.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahndamm“ ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungs- und Änderungsverfahrens bleiben dadurch unberührt.
- (5) Die Stadt ist nicht verpflichtet, den Bebauungsplan entsprechend der vom Vorhabenträger erarbeiteten Planung zu erlassen. Sie ist insbesondere auch berechtigt, den Bebauungsplan abweichend von der durch den Vorhabenträger erbrachten Planung aufgrund einer eigenständig fortgeführten Planung oder aufgrund von geänderten Vorgaben bzw. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zu beschließen.
- (6) Die Stadt kann jederzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. des Bauleitverfahrens abbrechen. Sie ist in diesem Fall lediglich verpflichtet, dem Vorhabenträger hierüber unverzüglich zu informieren.
- (7) Schadenersatzansprüche des Vorhabenträgers wegen Einstellung der Planung, Nichtdurchführung des Bebauungsplanbeschlusses oder abweichende Beschlussfassung sind ausgeschlossen.

Teil II

§ 6

Fristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 2 Monaten nach erfolgtem Vertragsabschluss mit der Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahndamm“ und 6 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des B-Planes mit der äußeren und inneren Erschließung des Vorhabengebietes zu beginnen. Das komplette Vorhaben ist bis zum 31.12.2025 abzuschließen.

§ 7 Verkehrssicherung

Während der Bauzeit übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Vertragsgebiet. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen oder durch jegliche andere Ursachen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne an die Stadt zu übergeben.

Entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen wie:

- WasserZweckVerband Malchin – Stavenhagen
- e.dis
- Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“
- Telekom etc.

sind gesondert durch den Vorhabenträger abzuschließen.

§ 8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahndamm“ der Stadt Malchin festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb 1 Jahres nach Fertigstellung des unter § 1 benannten Vorhabens zu realisieren.

§ 9 Erschließung

- (1) Der Trink- bzw. Brauchwasseranschluss sowie der Abwasseranschluss werden seitens des Vorhabenträgers direkt mit dem WasserZweckVerband Malchin - Stavenhagen abgestimmt.
- (2) Niederschlagswässer bzw. Oberflächenwässer sollen in vorhandene Vorfluter eingeleitet werden und dürfen benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigen.
- (3) Es entstehen seitens der Stadt keine Verpflichtungen bzgl. innerortsüblicher Maßnahmen wie Beleuchtung, Beschilderung, Straßenunterhalt und Winterdienst. Die Regelungen, die hierzu in gemeindlichen Satzungen verankert wurden, bleiben unberührt.
- (4) Die konkrete straßenmäßige innere und äußere Erschließung regeln Stadt und Vorhabenträger in einem gesonderten Vertrag (Erschließungsvertrag).

§ 10 Anerkannte Regeln der Technik

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das unter § 1 benannte Vorhaben sowie die Erschließung nach den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

§ 11 Folgelasten

Bezüglich etwaig auftretender und jetzt noch nicht ersichtlicher Folgelasten verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme derselben und wird – falls notwendig – mit der Stadt Näheres dazu in einem Vertrag regeln.

§ 12 Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Änderung/Anpassung des F-Planes sowie den Erlass des B-Planes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollten für die Ausführung des Vorhabens Auflagen durch Behörden erteilt werden, so hat diese der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erfüllen.

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird erst am Tage nach seiner Billigung durch die Stadtvertretung wirksam.

Malchin, den 17.12.2021

Für die Stadt:


Axel Müller
Bürgermeister

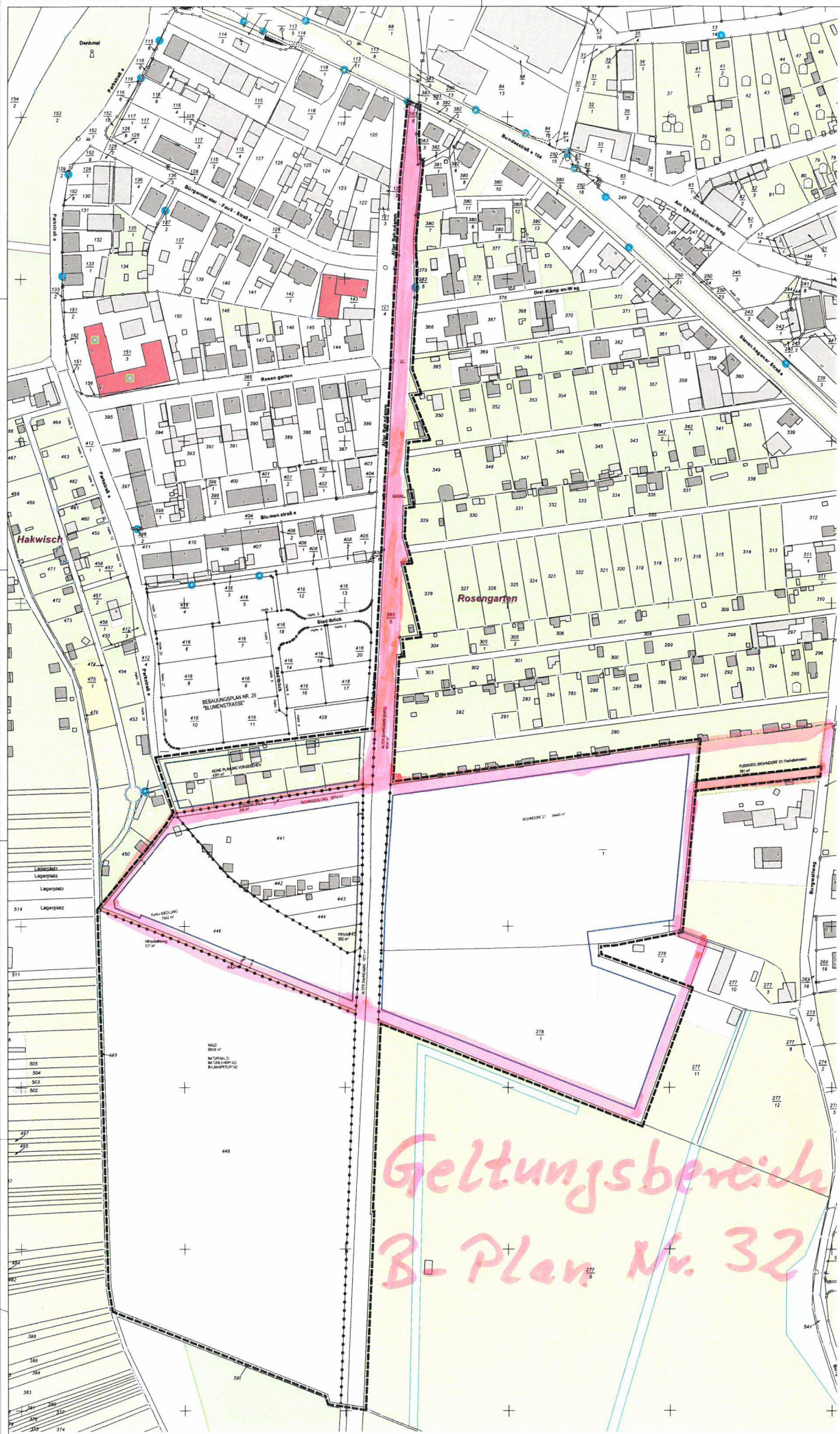

Manuela Rißer
Erste Stadträtin

Für den Vorhabenträger:


Harald Ahrens
Geschäftsführer

H-1 Projekt GmbH
Am Waldrand 8
18211 Ostseebad Nienhagen

Anlage: Lageplan



Geltungsbereich
B-Plan Nr. 32