

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/NK/007
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 12.01.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 14 "Traum am Kummerower See" der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	13.01.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	20.01.2022	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Vertrag mit der Öko-Projekthaus GmbH vom 20.01.2022 wird gebilligt.

Sach- und Rechtslage:

§ 11 BauGB - Städtebaulicher Vertrag
§ 22 KV M-V – Entscheidung der Gemeinde

Der Vorhabenträger möchte das Gebiet östlich der Straße am Salemer Weg auf dem ehemaligen LPG als Wohngebiet entwickeln.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes geschaffen.
Zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Neukalen und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Neukalen entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag

Städtebaulicher- und Durchführungsvertrag

gemäß der §§ 11 und 12 BauGB

Zwischen der

Stadt Neukalen

c/o Am Markt 1
17139 Malchin

vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Willi Voß

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

Öko-Projekthaus & Immobilien GmbH
Lübecker Str.270
19059 Schwerin

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Wolfgang Jacobi

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger strebt eine Nutzung der Flächen im östlichen Bereich des Gewerbegebietes „Am Salemer Weg 3 (B-Planentwurf)“ an. Das Vorhabengebiet ist in der **Anlage 1** dargestellt und ist identisch mit dem B-Plan-Gebiet. Die Stadt ist mit diesem Vorhaben einverstanden.

Die Stadtvertretung Neukalen hat am 20.01.2022 in eigener Verantwortung in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Traum am Kummerower See“ der Peenestadt Neukalen gefasst und das damit verbundene Verfahren eingeleitet. Der Beschluss wird diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebietes sowie die städtebauliche Ordnung in dem Planbereich.

Sämtliche Kosten der Ausarbeitung dieser städtebaulichen wird insgesamt der Vorhabenträger tragen. Beiden Vertragsparteien ist bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

§1

Vertragszweck

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Traum am Kummerower See“ werden die Voraussetzungen der Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücken durch den Vorhabenträger geschaffen. Die innere und äußere Erschließung durch den Vorhabenträger gehört zum Vertragszweck. Unter der inneren Erschließung verstehen die

Vertragsparteien die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen innerhalb des B-Plangebietes. Unter der äußeren Erschließung verstehen die Vertragsparteien die Anbindung der notwendigen Erschließungsanlagen an die Gemeindestraße (Salemer Weg).

§ 2

Vertragsgrundlagen und Vertragsgebiet

Grundlage dieses Vertrages sind § 11 und 12 BauGB und die Beschlüsse der Stadtvertretung Neukalen zur Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes vom 22.04.2021, welcher als **Anlage 3** diesem Vertrag beigelegt wird, sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Traum am Kummerower See“ vom 20.01.2022 (**siehe Anlage 2**).

§ 3

Aufgaben/ Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die vollständige Ausarbeitung der Planungsunterlagen und die Verfahrensabwicklung des B-Plan-Verfahrens. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt. Mit der Planung ist in Abstimmung mit der Stadt ein fachkundiges, leistungsfähiges und zuverlässiges Planungsbüro zu beauftragen.
- (2) Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild „Bebauungsplan“ gem. HOAI.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, erforderliche Gutachten für das Planungsverfahren, die durch Fachbehörden angefordert werden, auf seine Kosten in Auftrag zu geben und durchführen zu lassen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, erforderliche Baugrunduntersuchungen, die durch Fachbehörden angefordert werden, auf seine Kosten in Auftrag zu geben und durchführen zu lassen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, die in Abstimmung mit der Stadt und den gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Erschließungsarbeiten auf seine Kosten durchzuführen. Näheres dazu regelt § 13 dieses Vertrages.
- (6) Sollten die zuständigen Fachbehörden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestandskräftig festsetzen, wird der Vorhabenträger diese auf seine Kosten erbringen bzw. durchführen.

§ 4

Aufgaben/ Pflichten der Stadt

- (1) Die Stadt wird die Planunterlagen prüfen und, sofern keine Einwände vorliegen, den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung zuleiten.
- (2) Die Stadt wird allen am Planverfahren Beteiligten alle ihr vorliegenden Informationen zukommen lassen, die für die Erarbeitung der benötigten Planungsunterlagen benötigt werden. Über gegebenenfalls auftretende Sachverhalte, die eine Projektrealisierung unmöglich machen oder erschweren können, hat die Stadt den Vorhabenträger unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- (3) Führt die Stadt mit dem Planungsbüro oder beauftragten Fachgutachtern Gespräche ohne den Vorhabenträger, hat sie den Vorhabenträger über den Inhalt der Gespräche

zu informieren. Kostenauslösende Maßnahmen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

- (4) Die auf Kosten des Vorhabenträgers erstellten Planungsunterlagen und Gutachten dürfen solange, bis der Bebauungsplan nicht rechtskräftig geworden ist, nur für das vertragsgegenständliche Projekt und für andere Zwecke nur nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Information des Vorhabenträgers verwendet werden.

§ 5

Zusammenarbeit

Die Vertragsparteien verpflichten sich im Rahmen des Planverfahrens und der Durchführung zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit und werden sich rechtzeitig und umfassend über bedeutungsvolle Umstände sowie erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung informieren. Zu diesem Zwecke bestellen beide Vertragsparteien das Ingenieurbüro Neukalen als Projektbeauftragten.

§ 6

Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

- (1) Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist entsprechend § 3, 4 und 4a BauGB durch die Stadtverwaltung Malchin und das durch den Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro durchzuführen.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung der vollständigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Traum am Kummerower See“ 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 Aufstellungsverfahrens bleiben dadurch unberührt.
- (3) 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.
- (4) Schadenersatzansprüche des Vorhabenträgers wegen scheiternder Planung, Nichtdurchführung des Bebauungsplanbeschlusses oder abweichende Beschlussfassung sind ausgeschlossen. Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell bestehenden Schadenersatzansprüche, die Stadt nimmt diesen Verzicht an.
- (5) Absatz 4 gilt in den Fällen nicht, in denen die Stadt ein eingeleitetes Planverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung entscheidend ändert aus Gründen, die ihr bereits bei Vertragsabschluss bekannt waren bzw. in Folge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren und bei Abbruch bzw. entscheidender Änderung aus solchen Gründen, die aus objektiver städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesen Fällen hat die Stadt dem Vorhabenträger die aufgewendeten Planungs- und Gutachterkosten zu erstatten; dabei erfolgt eine Berechnung der erbrachten Leistungen ausschließlich nach HOAI.

- (6) Die gesamten Planungsunterlagen sind nach Abschluss des Planverfahrens der Stadt zu Eigentum zu übergeben.

§ 7

Rücktrittsrechte

- (1) Der Vorhabenträger kann von dem Vertrag zurücktreten, wenn

- er nicht mehr in der Lage ist, die Finanzierung sicherzustellen,
- er das Projekt nicht mehr verfolgen möchte oder kann,
- der Bebauungsplan nicht beschlossen wird,
- der Bebauungsplan im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird oder außer Vollzug gesetzt wird oder sich deren Nichtigkeit herausstellt,
- wenn sich die Stadt nicht an die vertraglichen Verpflichtungen hält, obwohl der Vorhabenträger mindestens 1 x unter Einhaltung einer angemessenen Frist schriftlich dazu aufgefordert hat.

Zum Nachweis der Voraussetzungen der ersten beiden Spiegelstriche genügt die schriftliche Anzeige durch den Vorhabenträger.

- (2) Die Stadt kann von dem Vertrag zurücktreten, wenn

- der Vorhabenträger sich nicht an die vertraglichen Verpflichtungen hält, obwohl die Stadt mindestens 1 x unter Einhaltung einer angemessenen Frist schriftlich dazu aufgefordert hat,
- der Vorhabenträger aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, das Vorhaben wie in diesem Vertrag vereinbart zu entwickeln und durchzuführen.

- (3) Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner auszuüben.

§ 8

Rechtsnachfolge/ Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag bestehenden Rechte und Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern nur mit Zustimmung der Stadt zu übertragen. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der Rechtsnachfolger sich zur Einhaltung dieses Vertrages schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet. Die Zustimmung kann darüber hinaus nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Rechtsnachfolger nachweisbar finanziell nicht leistungsfähig ist und damit die vertraglichen Pflichten nicht innerhalb der in diesem Vertrag festgelegten Fristen wird erfüllen können.

- (2) Für den Fall, dass der Vorhabenträger an bisher nicht namentlich bekannte Bauherren überträgt, gilt das unter Absatz 1 Gesagte.

§ 9

Folgelasten

Sollten sich aus der städtebaulichen Planung Folgekosten ergeben, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme dieser Kosten in einem angemessenen Verhältnis. Hierzu werden die Vertragsparteien dann einen gesonderten Vertrag schließen.

§ 10 Fristen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 2 Monaten nach erfolgtem Vertragsabschluss mit den Planungsarbeiten zum Bebauungsplan Nr. 14 „Traum am Kummerower See“ 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.
- (2) Sollte der Vorhabenträger die in Absatz 1 genannten Fristen wegen eines wichtigen Grundes (z.B. unzumutbare Witterungsbedingungen, unverschuldete Lieferengpässe usw.) nicht einhalten können, ist ihm auf Antrag angemessene Verlängerung der Fristen zu gewähren. Die Fristverlängerung ist schriftlich und unter Angabe der Gründe bei der Stadt zu beantragen.

§ 11 Verkehrssicherung

- (1) 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, sofern er diese verursacht hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne nach Abschluss der Maßnahme an die Stadt zu übergeben. Diese leitet sie an zu beteiligende Fachbehörden/Zweckverbände/Unternehmen weiter.

§ 12 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Sofern in Folge der Planung und anschließenden Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden und bestandskräftig festgesetzt sind, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese durchzuführen.

§ 13 Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche erforderliche Erschließungsmaßnahmen in eigener Verantwortung und auf eigener Rechnung im Vertragsgebiet durchzuführen. Entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen wie zum Beispiel WasserZweckVerband Malchin – Stavenhagen, e.dis, Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“, Telekom etc. sind gesondert durch den Vorhabenträger abzuschließen.
- (2) Der Trink- bzw. Brauchwasseranschluss sowie der Abwasseranschluss werden seitens des Vorhabenträgers direkt mit dem WasserZweckVerband Malchin - Stavenhagen abgestimmt.
- (3) Niederschlagswässer bzw. Oberflächenwässer sollen in vorhandene Vorfluter eingeleitet werden und dürfen benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigen.
- (4) Wie die Erschließung erfolgen soll, obliegt darüber hinaus der Entscheidung des Vorhabenträgers. Erneuerbare Energien werden begrüßt.

- (5) 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. Die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet behalten privaten Charakter und werden nicht in die Baulast oder Unterhaltung der Stadt übernommen, sofern dies nicht gesondert vereinbart wird.

§ 14

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.

§ 15

Haftungsausschluss

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

§ 16

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.

§ 17

Wirksamwerden

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

Neukalen, den _____

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

Willi Voß
Bürgermeister

Wolfgang Jakobi
Geschäftsführer

Rico Zoschke
stellv. Bürgermeister

Anlage:

Lageplan als Anlage 1

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans als Anlage 2

Beschluss über die Änderungen des Flächennutzungsplanes als Anlage 3