

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/NK/021
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 22.03.2022 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr R. Jennerjahn
Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 "Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	07.04.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	21.04.2022	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Vertrag mit Herrn Horst Winkler vom 29.03.2022 wird gebilligt.

Sach- und Rechtslage:

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

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses durch den Vorhabenträger 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 vom 29.03.2022

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

Herrn Horst Winkler
Osthusner Straße 4
59329 Wadersloh

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Stadtvertretung Neukalen hat am 25.02.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ der Peenestadt Neukalen gefasst und das damit verbundene Verfahren eingeleitet.

Der Geltungsbereich umfasst die teilweise die Flurstücke 502/1 und 502/17 in der Flur 8 der Gemarkung Neukalen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.500 m².

Teil I

§1

Vertragszweck

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ werden die Voraussetzungen für die Wohnnutzung in diesem Bereich geschaffen. Der Vorhabenträger plant im Geltungsbereich die Errichtung eines Einfamilienhauses.

§ 2

Vertragsgrundlagen und Vertragsgebiet

- (1) Grundlage dieses Vertrages sind die Beschlüsse der Stadtvertretung Neukalen zur Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich im Übrigen aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan und ist identisch mit dem B-Plangebiet.

§ 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

§ 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 Neukalen 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 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ durch ein geeignetes Planungsbüro erstellen lassen.
- (2) 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ 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.
- (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) 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ und 6 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des B-Planes mit der Errichtung des Einfamilienhauses 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 Schadenersatzansprüchen 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 Neukalen – 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ der Stadt Neukalen 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 Neukalen - 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.

§ 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 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.

Neukalen, den 29.03.2022

Für die Stadt:



Willi Voß
Bürgermeister



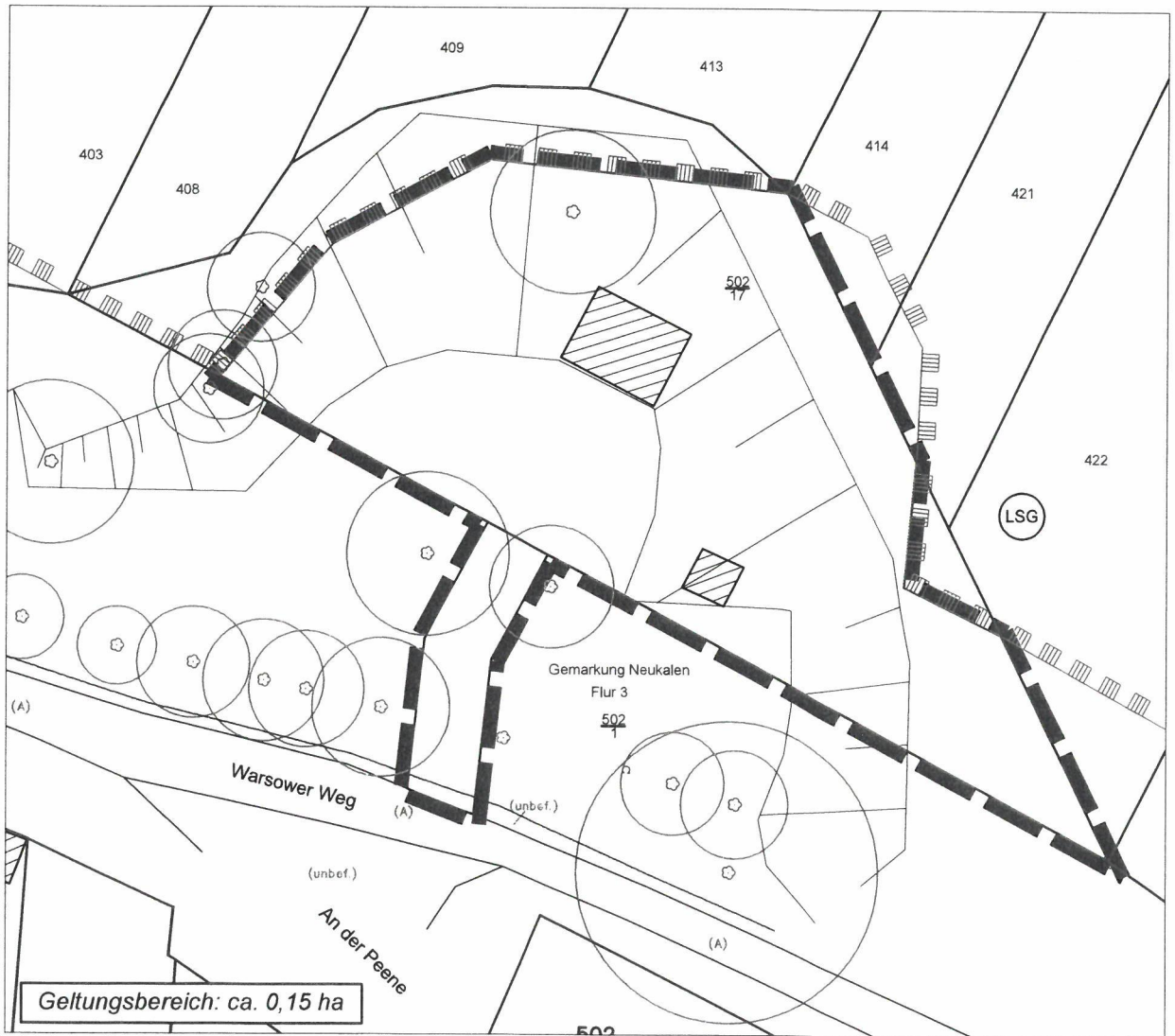
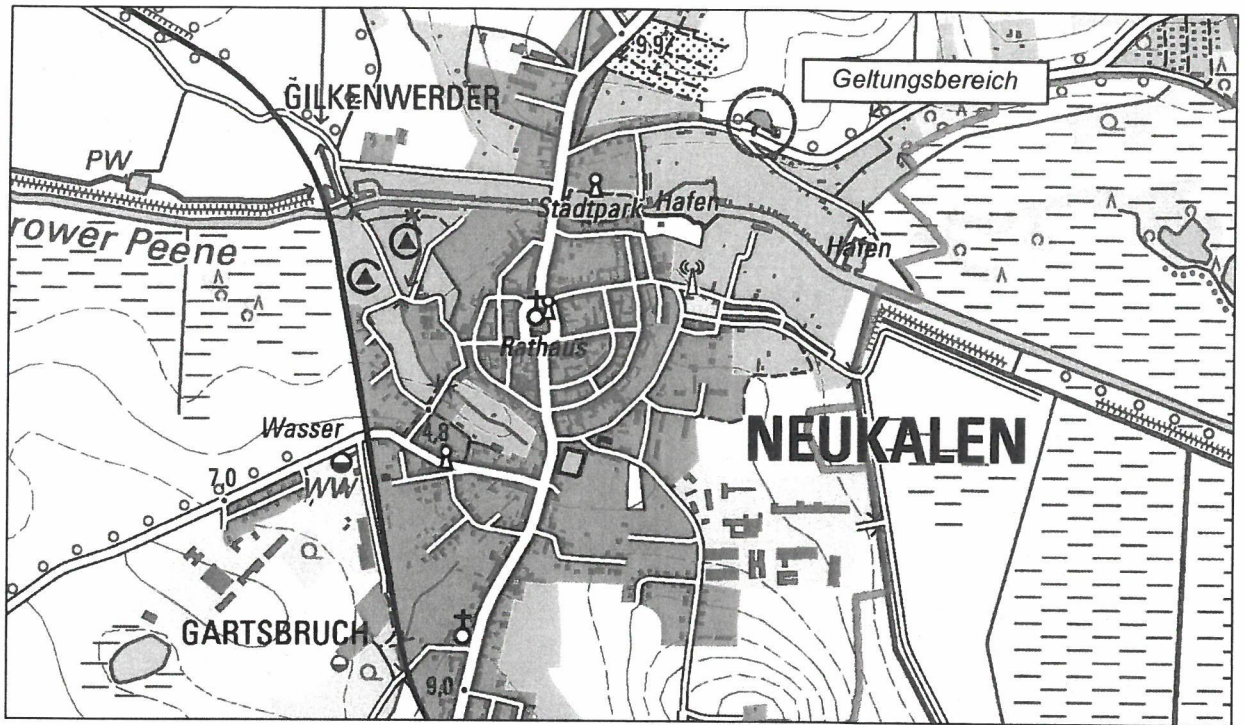
Rico Zoschke
stellv. Bürgermeister

Für den Vorhabenträger:



Horst Winkler

Anlage:
Lageplan mit Geltungsbereich



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12
"Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen
Ausgrenzung