

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/BAS/022
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 29.09.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr R. Jennerjahn
Aufhebung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Basedow und der Agrar GmbH & CO. KG Basedow		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	11.10.2022	Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Die Aufhebung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Basedow und der Agrar GmbH & Co. KG vom 07.06.2021 wird gebilligt.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§ 11 BauGB

Der städtebauliche Vertrag vom 07.06.2021 ist aufzuheben, weil die vorgesehene Planung des Vorhabenträgers in der geplanten Größe (ca. 18 ha) nicht genehmigungsfähig ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Beschluss 2021/BAS/026 vom 22.06.2021
Städtebaulicher Vertrag vom 07.06.2021

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/BAS/026
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 08.06.2021 Verfasser: Herr J. Banek FBL: Herr J. Banek
Städtebaulicher Vertrag zur Flächennutzungsplanung		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	22.06.2021	Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Der Städtebauliche Vertrag vom 07.06.2021 zur Flächennutzungsplanung zwischen der Gemeinde Basedow und der Agrar GmbH & Co. KG Basedow wird gebilligt.

Sach- und Rechtslage:

§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag
§ 22 KV Entscheidung der Gemeinde

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde Basedow entstehen keine Kosten.

Die Durchführung und Finanzierung des Flächennutzungsplanverfahrens sowie daraus abgeleiteter Planverfahren sowie deren Umsetzung (einschließlich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen) obliegen der Agrar GmbH & Co. KG Basedow als Vorhabenträger.

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag vom 07.06.2021 nebst Anlagen

L e b e n s l a u f

(Beratungsverlauf der Vorlage 2021/BAS/026 mit Realisierungsvermerk)

Beschlüsse:

22.06.2021
V/BAS/076

Sitzung der Gemeindevertretung Basedow

Beschluss:

Der Städtebauliche Vertrag vom 07.06.2021 zur Flächennutzungsplanung zwischen der Gemeinde Basedow und der Agrar GmbH & Co. KG Basedow wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 1
Enthaltungen: 0

Städtebaulicher Vertrag

gemäß der §§ 11 BauGB

Zwischen der Gemeinde Basedow
Schlossstraße 6
17139 Basedow

vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Kurt Reinholz

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und der Agrar GmbH & Co. KG Basedow
Wargentiner Straße 15
17139 Basedow

vertreten durch die Geschäftsführerin,
Frau Sabine Rothe

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger möchte das Gebiet südlich bzw. südöstlich hinter der vorhandenen Wohnbebauung der Gessiner Straße und der Schloßstraße erschließen und vermarkten. (siehe Anlage 1 – Lageskizze des Vorhabenträgers)

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde weist derzeit nur für den südöstlichen Teil dieses Gebietes Wohnbauflächen (W) aus. (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem bestehenden F-Plan) Da dieses Gebiet nur in Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungen des Vorhabenträgers auch erschließungstechnisch zu betrachten und einzubinden ist, bedarf es einer grundsätzlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. Dabei ist ebenfalls die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde zu beachten.

Aus dem überarbeiteten und erweiterten Flächennutzungsplan sollen dann sukzessive Bauleitplanungen abgeleitet werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde beabsichtigt deshalb, in ihrer Sitzung am 22.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

§1

Vertragszweck

Durch die Überarbeitung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen der Entwicklung von Bauleitplanungen zur 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 Gemeindevertretung Basedow zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zukünftige Aufstellungsbeschlüsse zu Bauleitplanungen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst gemeindliche und private Grundstücke in der Flur 12 der Gemarkung Basedow und ergibt sich im Übrigen aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan. Es ist identisch mit dem Änderungsgebiet der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes. (siehe Anlage 3 – Lageplan mit der Vertragsgrenze)

§ 3

Aufgaben des Vorhabenträgers

1. städtebauliche Planung, d.h. die Verfahrensabwicklung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie folgender B-Planaufstellungen nach dem BauGB (Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planänderungs- und Aufstellungsverfahren 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 der Bauleitplanungen
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 F-Plan/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 Gemeinde die fehlende Finanzierbarkeit bzw. Umsetzbarkeit schriftlich anzeigt.

- (2) Wird nach Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten durch den Vorhabenträger die 1.Änderung des F-Planes und/oder die Aufstellung daraus abgeleiteter B-Pläne durch die Gemeindevertretung Basedow nicht 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 Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die 1.Änderung des F-Planes sowie den Erlass eines 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 1.Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der daraus abgeleiteten Bebauungspläne durch das Planungsbüro Pulkenat aus Gielow erstellen lassen.
- (2) Bei der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes sowie bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Malchin zusammenarbeiten. Diese vertreten die Gemeinde und 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 1.Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung von Bebauungsplänen ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei eventuellen Satzungsbeschlüssen sowie während des gesamten Änderungs- und Aufstellungsverfahrens bleiben dadurch unberührt.
- (5) Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, den F-Plan/B-Plan entsprechend der vom Vorhabenträger erarbeiteten Planung zu erlassen. Sie ist insbesondere auch berechtigt, den F-Plan/B-Plan 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 Gemeinde kann jederzeit das Verfahren zur 1.Änderung des F-Planes sowie zur Aufstellung von Bebauungsplänen abbrechen. Sie ist in diesem Fall lediglich verpflichtet, dem Vorhabenträger hierüber unverzüglich zu informieren.
- (7) Schadenersatzansprüche des Vorhabenträgers wegen Einstellung der Planung, Nichtdurchführung der Planbeschlüsse oder abweichende Beschlussfassung sind ausgeschlossen.

§ 6 Fristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 2 Monaten nach erfolgter Billigung dieses Vertrages durch die Gemeindevertretung mit der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes zu beginnen. Der Aufstellungsbeschluss eines ersten aus der Überarbeitung und Erweiterung des F-Planes abgeleiteten B-Planes ist ebenfalls 2 Monate nach Feststellung der Rechtskraft der 1. Änderung des F-Planes zu fassen.

§ 7 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.
- (2) Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne an die Gemeinde zu übergeben.
- (3) 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 Vertragsgebiet festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines 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 eingeleitet werden und dürfen benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigen.
- (3) Es entstehen seitens der Gemeinde 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 Gemeinde und Vorhabenträger in einem gesonderten Vertrag (Erschließungsvertrag). Die Gemeinde wird in jedem Fall nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zusammen mit dem Vorhabenträger eine Schlussabnahme durchführen.
- (5) Der Vorhabenträger wird die Straßenflächen auf Grund eines besonders abzuschließenden notariellen Vertrages unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde übereignen, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist. Alle öffentlichen Verkehrsflächen gehen damit in das Eigentum der Gemeinde über.

§ 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 Gemeinde Näheres dazu in einem Vertrag regeln.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die 1.Änderung des F-Planes sowie den Erlass eines 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 Gemeinde 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 Gemeindevertretung wirksam.

Basedow, den 07.06.21

Für die Gemeinde:



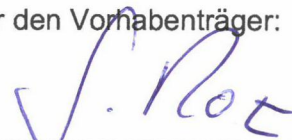
Kurt Reinholz
Bürgermeister



Daniel Niendorf
Stellv. Bürgermeister



Für den Vorhabenträger:

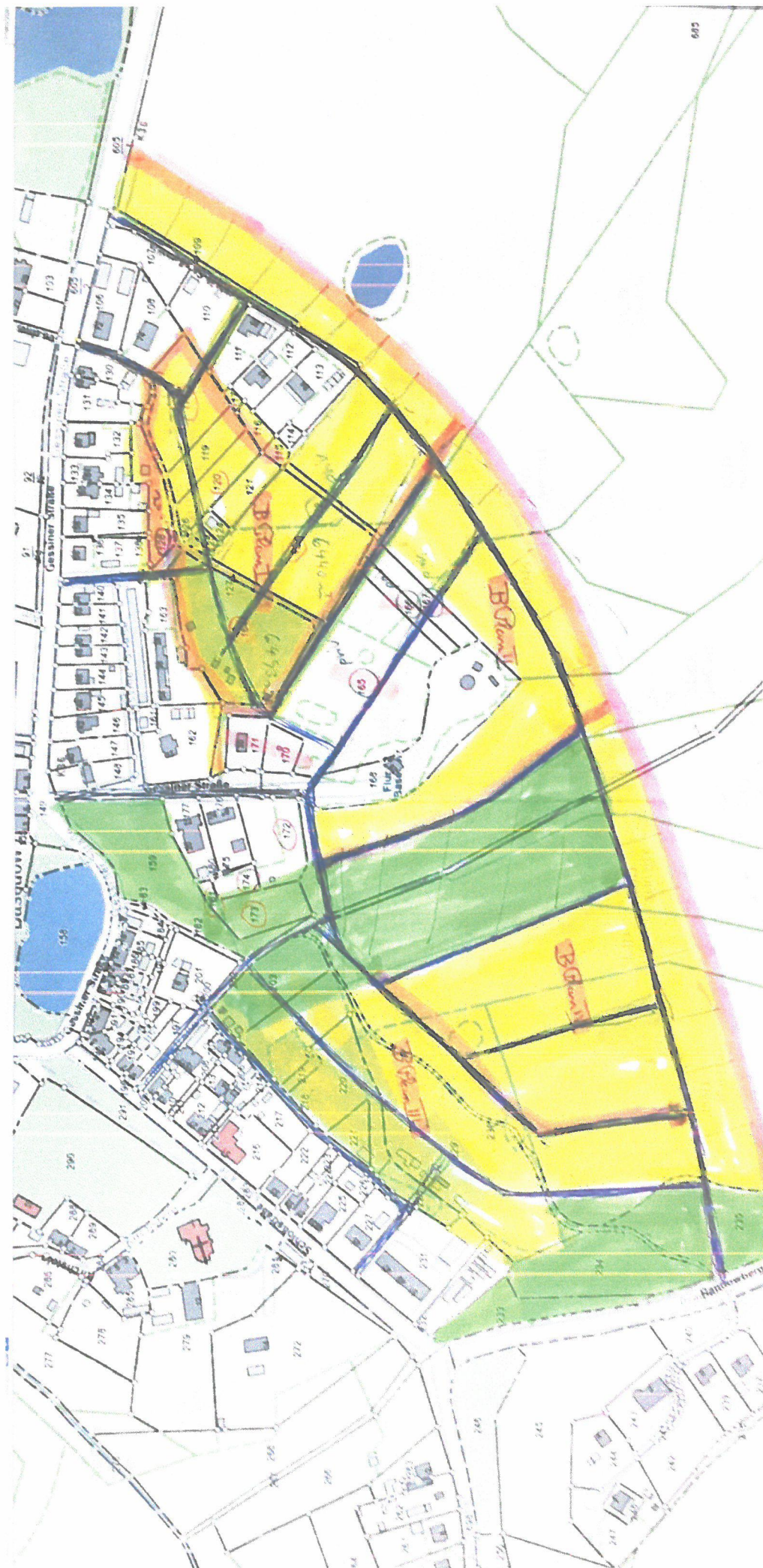


Sabine Rothe
Geschäftsführerin

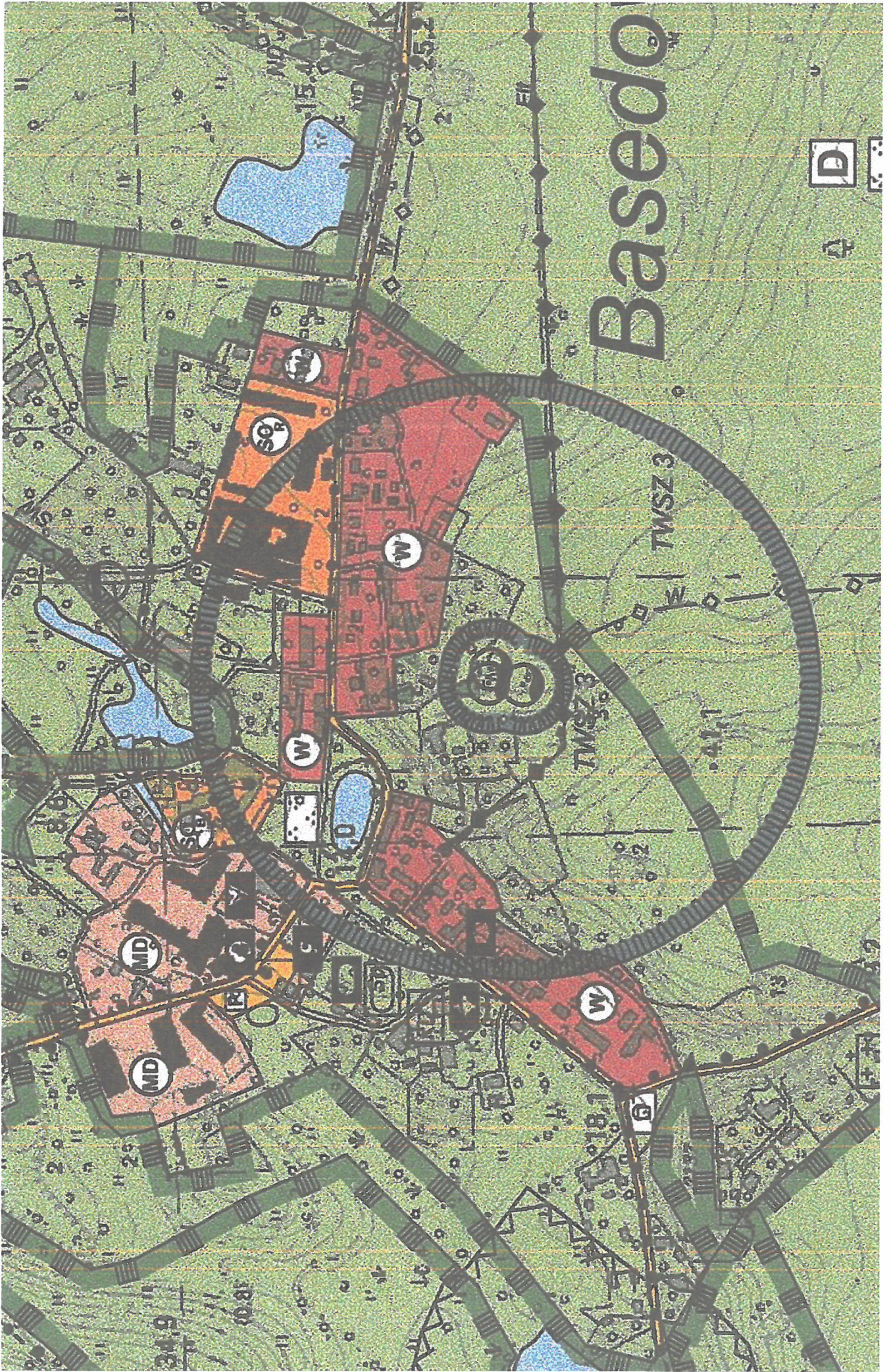
Anlagen:

1. Lageskizze Vorhabenträger
2. F-Planauszug
3. Lageplan Vertragsgebiet






Anlage 1



Anlage 2





-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche
-  Zweckbestimmung Parkanlage
-  öffentlich
-  Fläche für Wald
-  Umgrenzung des Bereiches der 1. Änderung des F-Planes

geplante 1. Änderung des F-Planes (Stand 02.06.2021)