

Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 21 "Ostseeblick" durch den Investor

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 27.09.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme im Zusammenhang mit der Bauleitplanung des B-Plans Nr. 21 „Ostseeblick“ entstehenden Kosten durch den Investor (Anlage 1)

Sachverhalt

Für die Übernahme der Planungskosten sowie sämtlicher Kosten, die mit dem Planungsverfahren einhergehen, wird mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Der Städtebauliche Vertrag ist nunmehr zu beschließen. Die Beauftragung eines fachkompetenten Planungsbüros erfolgt durch den Investor.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, da der Investor die Planungskosten übernimmt.

Anlage/n

1	Entwurf Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 21 (öffentlich)
---	--

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

**Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen
über Amt Warnow West**

Schulweg 1 a, 18198 Kritzmow

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Uwe Barten
- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und der

Südstadt Wohnprojekt und Erschließungsträger GmbH

Frau Silke Stenzel, Geschäftsführerin

Gewerbeallee 5, 18107 Elmenhorst

vertreten vollumfänglich durch die genannte Person
- nachfolgend **Investor** genannt -

Für das im Gemeindegebiet der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gelegene Gebiet des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ beabsichtigt die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 06.07.2023 gefasst (Siehe **Anlage 1**: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ostseeblick“).

Der Investor ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ interessiert und daher bereit, die Kosten der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ zu tragen. Die Gemeinde wird dadurch bereits in die Lage versetzt, das weitere Verfahren nach dem BauGB vorzubereiten.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung folgenden städtebaulichen Vertrag über die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Die Flächengröße beträgt ca. 4,3 ha und umfasst die Flurstücke 164 und 165 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Elmenhorst.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Investor beauftragt die Stadt- und Regionalplanung, Partnergesellschaft, Herrn Dipl. Geogr. Lars Fricke, Krämerstraße 25, 23966 Wismar (nachfolgend Planungsbüro), mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen.
Der Investor übernimmt nach § 11 BauGB alle im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten. Insofern wird die Gemeinde von allen Kosten durch den Investor freigehalten.
- (2) Neben den in § 19 HOAI 2021 und der Anlage 3 der HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan sind durch den Investor zusätzlich folgende besondere Leistungen zu beauftragen:
 1. Erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation (Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der Beteiligungsverfahren; Abstimmung mit den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher

- Belange, die Einwände vorgebracht haben; Formulierungen der Abwägungsvorschläge und deren Vorstellung in Bauausschuss und Gemeindevertretersitzungen)
2. Verfassen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten (Zuarbeit zu Beschlussfassungen und Bekanntmachungen, Erarbeitung der Begründungen zu den Beschlussvorlagen sowie der planungsrechtlich erforderlichen Bekanntmachungstexte)
 3. Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht mit Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 4. Versenden der Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange und Mitteilung der Abwägungsergebnisse
 5. Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen
 6. Übergabe von fünf Satzungsexemplaren, Übergabe der Satzung und deren Begründung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML)
- (3) Die Beauftragung der genannten Leistungen erfolgt durch den Investor nach vorheriger Abstimmung mit dem Planer und der Gemeinde.
Die Erstattung der Kosten erfolgt durch den Investor sofort entsprechend Fälligkeit direkt an die beauftragten Büros.
- (4) Der Investor stellt nach Anforderung der Gemeinde oder dem Planungsbüro nach auf eigene Kosten eine aktuelle Kataster-, Lage- und Höhenvermessung als Kartengrundlage und ein Baugrundgutachten für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ bereit.

§ 2 Rechtssicherheiten

Forderungen des Investors gegenüber der Gemeinde wegen der Fehlerhaftigkeit des Plans, beispielsweise Nichtigkeit, Rechtswidrigkeit des Planes etc. sind ausgeschlossen. Es bleibt bei der Planungshoheit der Gemeinde.

§ 3 Planungskosten

- (1) Aufgrund von Personalknappheit und fehlender technischer Voraussetzungen ist die Gemeinde nicht in der Lage den Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen selbst zu erstellen. Für die Vergabe dieser Arbeiten stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Der Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wird an die Stadt- und Regionalplanung, Partnergesellschaft, Herrn Dipl. Geogr. Lars Fricke, Krämerstraße 25, 23966 Wismar (nachfolgend Planungsbüro) erteilt.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich aus der Übernahme der Planungskosten durch den Investor keine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“ in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen unter anderem von einer gesicherten Finanzierung abhängig ist.
Des Weiteren sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Investors auf Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit

der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische sachgerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB während des gesamten Aufstellungsverfahrens sowie beim eventuellen Satzungsbeschluss bleibt unberührt.

- (3) Der Investor verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen an das Planungsbüro anfallenden Planungskosten in voller Höhe zzgl. Umsatzsteuer zu übernehmen. Die Planungskosten sind von dem Investor auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt wird.

Der Investor ist nicht berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen.

- (4) Das Planungsbüro unterrichtet die Gemeinde regelmäßig über den Stand der Planungen. Die Gemeinde behält sich vor, die Planung zu korrigieren, wenn sich diese Notwendigkeit im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Die Kosten eventueller Planänderungen trägt der Investor. Die Gemeinde ist berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.
- (5) Kommt es, gleich aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“, sollte dieser später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren Nichtigkeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausstellen, so hat der Investor keinen Anspruch auf Erstattung der geleisteten Zahlungen oder auf Schadensersatz.

§ 4 Vertragsanpassung

Eine Vertragsanpassung kann erfolgen, wenn die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans so nicht möglich ist und aus diesem Grund ein angepasster Geltungsbereich erforderlich wird.

§ 5 Vertragsübergabe und Kündigung

- (1) Der Vertrag ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde nicht übertragbar.
- (2) Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Die Geltendmachung gegenseitiger Ansprüche ist ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind bis zum Kündigungszeitpunkt entstandene Planungskosten aufgrund erbrachter Planungsleistungen und ein vom Planungsbüro geforderter Gewinnausfall bzw. mit diesen vergleichbaren Forderungen. Planungskosten und Gewinnausfall bzw. mit diesem vergleichbare Forderungen sind vom Investor zu tragen.

§ 6 Urheberrecht

Durch die Zahlung der für die Erstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten (entsprechend § 1 des Vertrages) erwirbt der Investor keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planungsunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Investor durch die Zahlung der Planungskosten keine Rechte nach dem Urheberrecht.

**§ 7
Gerichtsstand**

Für Entscheidungen von Streitigkeiten aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

**§ 8
Sonstiges**

- (1) Jegliche Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Kritzmow,

.....

.....
Bürgermeister

.....
Silke Stenzel

.....
stellv. Bürgermeister

.....

Anlage 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Ostseeblick“ der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023