

Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 32 (Baumarkt) durch den Investor

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 10.02.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	--

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen beschließt den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme im Zusammenhang mit der Bauleitplanung des B-Plans Nr. 32 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. Nach Abstimmung über den Entwurf mit dem Investor, ist der Städtebauliche Vertrag nunmehr von Seiten der Gemeinde zu beschließen. Die Beauftragung eines fachkompetenten Planungsbüros erfolgt durch den Investor.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, da der Investor die Planungskosten übernimmt.

Anlage/n

2	Städtebaulicher Vertrag- Entwurf Baumarkt (öffentlich)
---	--

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Lambrechtshagen (Kostenübernahmevertrag) zum vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahren für die Grundstücke in der Gemarkung Sievershagen

zwischen der

**Gemeinde Lambrechtshagen
über Amt Warnow-West
Schulweg 1 a, 18198 Elmenhorst/Lichtenhagen**
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Holger Kutschke
- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und

**HORNBACH Baumarkt AG
Hornbachstraße 11
76879 Bornheim**

- nachfolgend **Investorin** genannt -

- nachfolgend gemeinsam **Vertragspartner** genannt -

Präambel

Die Investorin beabsichtigt, auf den von der Gemeinde erworbenen Grundstücken, Gemarkung Sievershagen, Flur 1 Flurstück 57/8 und eine Teilfläche des Flurstücks 61/12 mit einer Gesamtfläche von ca. 51.000,00 m² einen Baumarkt zu errichten. Planungsrecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

Die benannten Flurstücke liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Ziel des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung eines „Sondergebiets Baumarkt“ und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Investorin ist bekannt, dass für das Vorhaben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Beauftragung qualifizierter Planungs- und Fachbüros und sonstiger Beauftragter erforderlich ist und die Investorin vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen hat, in dem sich die Investorin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Die Investorin ist bereit, das Kostenrisiko für die Beauftragung auch im Falle eines etwaigen Scheiterns des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig zu tragen. Dieser Vertrag soll die Kostenfrage unabhängig vom Abschluss des zwischen den Vertragspartnern erforderlichen Durchführungsvertrags gem. § 12 BauGB regeln.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragspartner auf der Grundlage von § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der jetzt gültigen Fassung folgenden Städtebaulichen Vertrag.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist das Vorhaben der Investorin, einen Baumarkt auf dem Vorhabengebiet zu errichten (nachfolgend: „Vorhaben“). Weitere Gegenstände dieses Vertrags sind Regelungen zur Kostentragung.
- (2) Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vorhabengebiet einen Bebauungsplan Nr. 32 aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das gesamte Vorhabengebiet umfassen.

§ 2 Durchführung des Verfahrens

- (1) Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans übernimmt die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Für die Durchführung des Verfahrens erhebt die Gemeinde keine Verwaltungskosten.
- (2) Der Investor beauftragt das Ingenieurbüro Planungsgruppe Stadt+Dorf, Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR, Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin (nachfolgend Planungsbüro) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 der Gemeinde Lambrechtshagen. Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss, Entwurf und Übersichtsplan Geltungsbereich.
- (3) Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan sind durch den Investor zusätzlich folgende besonderen Leistungen zu beauftragen:
 1. erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation (Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Abstimmung mit den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Einwände vorgebracht haben; Formulierungen der Abwägungsvorschläge und deren Vorstellung in Bauausschuss- und Gemeindevertreterersitzungen)
 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, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
 4. Versenden der Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange und Mitteilung der Abwägungsergebnisse
 5. Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen
Übergabe von fünf Satzungsexemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML)
 6. Erstellen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Entwürfe des Bebauungs- und des Vorhaben- und Erschließungsplans haben neben den Planzeichnungen die notwendigen Darstellungen und textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit einer Begründung zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entspricht. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit genügen.

- (4) Die Investorin übernimmt nach § 11 BauGB alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten, die zur Vorbereitung und Durchführung der Planung erforderlich sind.

Dazu zählen ebenso die Kosten für die notwendige Angleichung des Flächennutzungsplanes, die sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt. Die Erstattung der Kosten erfolgt durch die Investorin sofort entsprechend Fälligkeit und direkt an das planende Büro.

- (5) Die Investorin stellt nach Anforderung der Gemeinde bzw. dem Planungsbüro auf eigene Kosten eine aktuelle Kataster-, Lage- und Höhenvermessung als Kartengrundlage und ein Baugrundgutachten für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 32 der Gemeinde Lambrechtshagen bereit.

Bei Erfordernis der Einholung von Fachgutachten übernimmt die Investorin ebenfalls die Kosten für alle notwendigen Fachgutachten. Die Investorin beauftragt weitere Fachplaner/Fachgutachter, für Gutachten, die im Laufe des Verfahrens notwendig werden, selbst.

Die ggf. für die Planung erforderlichen Unterlagen sind vor Planungsbeginn mit dem beauftragten Planungsbüro und der Gemeinde abzustimmen.

Stellt die Investorin ergänzend angeforderten Unterlagen nicht innerhalb von 1 Monat nach Aufforderung durch die Gemeinde zu Verfügung, ist die Gemeinde dazu berechtigt, die Erarbeitung derselben bei Dritten in Auftrag zu geben. Die dadurch entstehenden Kosten hat die Investorin der Gemeinde auf Aufforderung innerhalb von 10 Tagen zu erstatten.

- (6) Die Investorin überträgt hiermit der Gemeinde unentgeltlich die Verwertungs- und Nutzungsrechte an den in Absätze 2 und 5 genannten Planentwürfen, Fachbeiträgen und sonstigen eingeholten Fachgutachten sowie die Änderungsrechte daran. Soweit die Investorin nicht Inhaberin der Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte ist, ist sie verpflichtet, sich diese unmittelbar von den dritten Berechtigten einräumen zu lassen. Die Gemeinde ist zur umfassenden Verwendung und Verwertung der zuvor genannten Unterlagen und der darin enthaltenen Bildwerke, Grafiken, Zeichnungen, Texte, Darstellungen und sonstigen Werke berechtigt. Dies schließt deren Veröffentlichung ein. Die Investorin stellt die Gemeinde von allen Ansprüchen, insbesondere Schadensersatzansprüchen frei, die von Dritten ihr gegenüber wegen der Nutzung und Ausübung der nach diesem Vertrag übertragenen Verwertungs- oder Nutzungsrechte erhoben werden.

- (7) Wird das Planungsverfahren vor Beschluss des Bebauungsplans oder Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde abgebrochen oder das Vorhabengebiet aus dem Planungsverfahren ausgenommen, können vom Vorhabenträger Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden; ausgenommen sind Personenschäden. Dies gilt auch für den Fall, dass

sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Investorin verzichtet hiermit auf die Geltendmachung jeglicher Ansprüche gegen die Gemeinde. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht hiermit an.

§ 3 Rechtssicherheiten

Forderungen des Investors gegenüber der Gemeinde wegen der Fehlerhaftigkeit der Planaufstellung, beispielsweise Nichtigkeit, Rechtswidrigkeit des Planes etc. sind ausgeschlossen.

§ 4 Planungskosten

- (1) Der Investor ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 interessiert und daher bereit, alle für die Planerstellung notwendigen Kosten und die sich daraus ergebenden Folgekosten zu übernehmen. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, das erforderliche Verfahren nach dem BauGB durchzuführen.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich aus der Übernahme der Kosten durch den Investor keine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, den Bebauungsplan überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Aufstellung des Bebauungsplans unter anderem von einer gesicherten Finanzierung aller notwendigen Maßnahmen abhängig ist. Weiterhin sind sich die Parteien einig, dass die Gemeinde mit dem heutigen Vertragsschluss keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an einer unvoreingenommenen und offenen Abwägung gem. § 1 BauGB hindern könnten.
- (3) Der Investor verpflichtet sich insbesondere, die durch die Vergabe der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 32 ergebenden Kosten zu übernehmen. Die Planungskosten sind vom 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. 32, 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 Schadenersatz.

- (6) Für den Fall, dass die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens festgestellt wird, können vom Vorhabenträger Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Der Vorhabenträger verzichtet in diesem Zusammenhang auf die Geltendmachung jeglicher Ansprüche. Die Gemeinde nimmt den Verzicht hiermit an.
- (7) Der Investor ist verpflichtet, am Ende des Bauleitplanverfahrens vor Erlangung der Rechtskraft des Bauleitplans eine Übersicht zum Umfang der angefallenen Gesamtkosten an die Gemeinde zu übergeben. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, das Bauleitplanverfahren im Jahresabschluss abzubilden.

§ 5 Weitere Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens, Herstellung von Erschließungsanlagen und Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Alle über die städtebauliche Planung hinausgehenden Kosten zur weiteren Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens, z.B. erforderliche Erschließungsarbeiten, übernimmt die Investorin. Dazu sind bei Bedarf zum gegebenen Zeitpunkt weitere darauf konkret bezogene städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und der Investorin sowie ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abzuschließen.
- (2) Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Beschreibungen des Umweltberichtes und der Bebauungsplanbegründung zu erbringen. Die Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst im Gemeindegebiet durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird in einem gesondert zu vereinbarendem städtebaulichem Vertrag geregelt, in dem sich die Investorin zur Umsetzung auf eigene Kosten oder bei Umsetzung durch die Gemeinde zur Erstattung der ihr dadurch entstehenden Kosten verpflichten muss.

§ 6 Regelung der kooperativen Zusammenarbeit

- (1) Die Parteien erklären, dass sie zur Durchführung dieses Vertrages vertrauensvoll zusammenarbeiten wollen. Sie werden sich rechtzeitig darüber in Kenntnis setzen, sobald sich Störungen bei der Durchführung abzeichnen. Sie erklären ihre Bereitschaft, zielorientiert an der Lösung eventuell auftretender Probleme mitzuwirken.
- (2) Alle erteilten Aufträge werden dem jeweiligen Vertragspartner in Abschrift übermittelt. Gleiches gilt hinsichtlich der erarbeiteten Planleistungen, Gutachten und sonstigen Maßnahmen.
- (3) Die Vertragsparteien werden sich zu projektbezogenen Presseerklärungen abstimmen.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Die Investorin kann ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde darf die Zustimmung nur dann verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Durchführungsvertrages gefährdet

ist. Die heutige Investorin haftet der Gemeinde jeweils gesamtschuldnerisch neben dem jeweiligen Rechtsnachfolger oder Erwerber der Grundstücke für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

- (2) Die Investorin hat im Falle der Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sicherzustellen, dass der Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt. Die Investorin hat einen etwaigen jeweiligen Rechtsnachfolger weiter zu verpflichten, dass dieser seinerseits bei weiterer Übertragung den Erwerber zu verpflichten hat, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen. Die jeweiligen Vorhabenträger haben der Gemeinde durch Vorlage entsprechender Vereinbarungen nachzuweisen, dass die Übertragung der Rechte und Pflichten an die Rechtsnachfolger in einer diesem Vertrag entsprechenden Form erfolgt ist.

§ 8 Wirksamwerden des Vertrages und Rücktrittsrecht

- (1) Der Vertrag wird mit Unterschrift der Parteien wirksam.
- (2) Sofern der Bebauungsplan nicht innerhalb von 4 Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrags gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist, haben beide Parteien das Recht, den vorliegenden Vertrag schriftlich zu kündigen.
- (3) Kündigt einer der Parteien, verbleibt es bei den Kostenregelungen dieses Vertrages. Jeglicher Kostenerstattungsanspruch des Vorhabenträgers gegen die Kommune ist ausgeschlossen.

§ 9 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.

§ 10 Gerichtsstand

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

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Jegliche Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieses Formerfordernisses kann nur schriftlich erfolgen.
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. Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Holger Kutschke
Bürgermeister

.....
Investorin

.....
Ort, Datum

.....
Robert Eschment
1. Stellv. Bürgermeister