

Beschluss über den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“ durch den Investor

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 05.05.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Kritzmow (Vorberatung)	20.05.2025	N
Gemeindevertretung Kritzmow (Entscheidung)	27.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow beschließt den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Kosten durch den Investor als Direktvertrag, siehe Anlage städtebaulicher Vertrag.

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

Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag Entwurf V3 (öffentlich)
---	---

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Gemeinde Kritzmow
über Amt Warnow-West
Schulweg 1 a, 18198 Kritzmow
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Leif Kaiser
- nachfolgend *Gemeinde* genannt –

und

Ahrens Projektentwicklung
Am Waldrand 8
18211 Ostseebad Nienhagen,
vertreten durch Herrn Harald Ahrens,
- nachfolgend *Investor* genannt -

Für eine im Gemeindegebiet der Gemeinde Kritzmow gelegene Fläche hat die Gemeindevertretung dieser Gemeinde am 27.03.2025 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“ gefasst siehe **Anlage 1**: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der jetzt gültigen Fassung folgenden städtebaulichen Vertrag über die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und umfasst teilweise die Flurstücke 22/7, 26/9, 26/19, 28/16, 28/18, Flur 2, Gemarkung Groß Schwaß.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Der Investor beauftragt das Ingenieurbüro bsd Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, Herrn Wilfried Millahn, Warnowufer 59, 18057 Rostock (nachfolgend Planungsbüro) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“ entsprechend des Antrags des Investors vom 28.08.2024.
2. Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan sind durch den Investor zusätzlich folgende besonderen Leistungen zu beauftragen:
 - 2.1. 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 Gemeindevertretersitzungen)

- 2.2. Verfassen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten (Zuarbeit zu Beschlussfassungen und Bekanntmachungen, Erarbeitung der Begründungen zu den Beschlussvorlagen sowie der planungsrechtlich erforderlichen Bekanntmachungstexte)
 - 2.3. Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht mit Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
 - 2.4. Versenden der Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange und benachrichtigen von Bürgern und Behörden, die Stellungnahmen abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis
 - 2.5. Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen
 - 2.6. Übergabe von fünf Satzungs exemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML)
3. Der Investor schließt alle erforderlichen Verträge mit den Beteiligten ab bzw. erteilt die entsprechend erforderlichen Aufträge.
Der Investor 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 Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben.
Soweit der Gemeinde unmittelbare Kosten im Zusammenhang mit den in diesem Vertrag geregelten Leistungen entstehen, erstattet der Investor der Gemeinde diese Kosten nach Vorlage einer entsprechenden Abrechnung.
 4. Der Investor 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. 26 „Rodenbeck“ bereit.
Bei Erfordernis der Einholung von Fachgutachten übernimmt der Investor ebenfalls die Kosten für alle notwendigen Fachgutachten und begleicht diese direkt gegenüber dem Fachplaner/Fachgutachter.
Diese ggf. für die Planung erforderlichen Unterlagen sind vor Planungsbeginn mit dem beauftragten Planungsbüro und der Gemeinde abzustimmen.
Der Investor übernimmt auch die Kosten des Planungsbüros für die Abstimmungstermine mit der Gemeinde, insbesondere die Teilnahme an Sitzungen der Gemeindevertretung und deren Ausschüsse.

§ 2 Rechtssicherheiten

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

§ 3 Planungskosten

1. Der Investor ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“ 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.
3. Der Investor verpflichtet sich insbesondere, die durch die Vergabe der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“ 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.

Hinweis: Der Investor ist Vertragspartner des Planers und muss gegenüber dem Planer formal handlungsfähig sein. Er trägt damit auch alle Kosten aus dem Vertrag mit dem Planer auch wenn diese wiederholt anfallen, weil die Gemeinde eine andere Vorstellung hat. Schon aus eigenem Kosteninteresse wird der Investor die Planungsinhalte immer mit der Gemeinde abstimmen. Für die Gemeinde ergibt sich kein Kosten- oder Handlungsrisiko.

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. 26 „Rodenbeck“, 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. 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.

§ 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
Gerichtsstand

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

§ 6
Sonstiges

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.

Kritzmow, den

Kritzmow, den

.....
Bürgermeister

.....
Investor

.....
1. Stellv. Bürgermeister

Anlage 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Rodenbeck“

