

## Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiek up de See“ durch die Investorin

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 15.05.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	05.06.2025	Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	12.06.2025	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	19.06.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme im Zusammenhang mit der Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiek up de See“ entstehenden Kosten durch die Investorin (S. Anlage).

### Sachverhalt

Für die Übernahme der Planungskosten sowie sämtlicher Kosten, die mit dem Planungsverfahren einhergehen, wird mit der Investorin ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Nach Abstimmung des Inhaltes des Entwurfes mit der Investorin, ist nunmehr über den Städtebaulichen Vertrag von Seiten der Gemeinde zu entscheiden.

Die Beauftragung eines fachkompetenten Planungsbüros erfolgt durch die Investorin.

### Finanzielle Auswirkungen

Keine, da die Kosten die Investorin übernimmt.

### Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag B-Plan Nr. 27 (öffentlich)
2	Vorhabengebiet (öffentlich)

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“  
der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen**

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

**Ulf + Jessy Grimnitz**  
**Wohnungsbau und Vermietung Elmenhorst GbR**  
Gewerbeallee 2, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

- nachfolgend **Investorin** genannt -

- nachfolgend gemeinsam **Vertragspartner** genannt -

**Präambel**

Die Investorin beabsichtigt, auf ihrem Grundstück, Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 Flurstück 189 mit einer Gesamtfläche von 6.585m<sup>2</sup> (ca. 0,66 ha) Flächen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Planungsrecht soll über einen qualifizierten Bebauungsplan geschaffen werden.

Der Investorin ist bekannt, dass für das Vorhaben zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans die Beauftragung qualifizierter Planungs- und Fachbüros und sonstiger Beauftragter erforderlich ist. Die Investorin ist bereit, das Kostenrisiko für die Beauftragung auch im Falle eines etwaigen Scheiterns des qualifizierten Bebauungsplans vollständig zu tragen.

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, Flächen für den Wohnbau zu schaffen (nachfolgend: „Vorhaben“). Weitere Gegenstände dieses Vertrags sind Regelungen zur Kostentragung.

- (2) Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vorhabengebiet einen Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“ aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Der qualifizierte Bebauungsplan soll das gesamte Vorhabengebiet umfassen (siehe Anlage).

## **§ 2 Durchführung des Verfahrens**

- (1) Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des qualifizierten 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) Die Investorin beauftragt das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung, Lübische Straße 25 in 23966 Wismar (nachfolgend Planungsbüro) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiek up de See“ der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss, Entwurf und Übersichtsplan Geltungsbereich.
- (3) Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2023 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan sind durch die Investorin 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 Gemeindevertreter Sitzungen)
  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 Satzungssexemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML)

Die Entwürfe des Bebauungsplans 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.

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 soweit erforderlich auf eigene Kosten eine aktuelle Kataster-, Lage- und Höhenvermessung als Kartengrundlage und ein Baugrundgutachten für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiek up de See“ der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen 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 der Investorin gegenüber der Gemeinde wegen der Fehlerhaftigkeit der Planaufstellung, beispielsweise Nichtigkeit, Rechtswidrigkeit des Planes etc. sind ausgeschlossen.

## § 4 Planungskosten

- (1) Die Investorin ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiek up de See“ 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 die Investorin 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) Die Investorin verpflichtet sich insbesondere, die durch die Vergabe der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kiek up de See“ ergebenden Kosten zu übernehmen.  
Die Planungskosten sind von der Investorin auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt wird.  
Die Investorin 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 die Investorin. 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. 27 „Kiek up de See“, sollte dieser später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren Nichtigkeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausstellen, so hat die Investorin 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) Die Investorin 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 abzuschließen.
- (2) Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß 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 städtebaulichen 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 Städtebaulichen Vertrages gefährdet ist. Die heutige Investorin haftet der Gemeinde jeweils gesamtschuldnerisch neben dem jeweiligen Rechtsnachfolger oder Erwerber des Grundstückes 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 Gemeinde 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 die Investorin 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

.....  
Uwe Barten  
Bürgermeister

.....  
Jessy Grimnitz  
Investorin

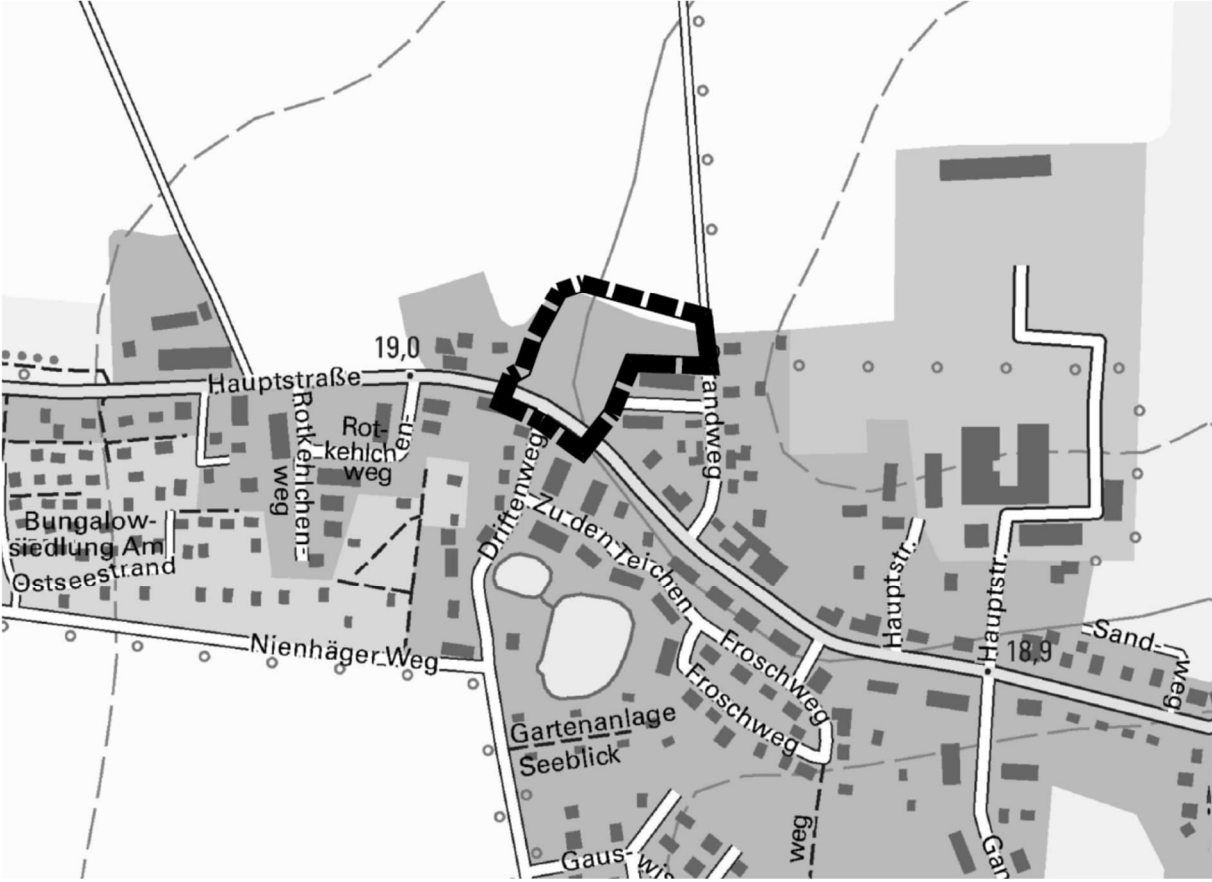
.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....  
Manja Lange  
1. Stellv. Bürgermeisterin

.....  
Ulf Grimnitz  
Investor

Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen für das Gebiet „Kiek up de See“ -  
Übersichtsplan Geltungsbereich



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024