

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Holthusen  
vertreten durch die Bürgermeisterin,  
Frau Marianne Facklam,

nachfolgend "**Gemeinde**" genannt

und die Eigentümergemeinschaft bestehend aus

Agrargemeinschaft Holthusen eG  
vertreten durch den GF Herrn Marcus Fischer  
Am Dorfteich 6  
19075 Holthusen

Birgit Domröse  
Friesenstraße 25  
19059 Schwerin

Bernd Hagen  
Warsower Straße 34  
19075 Lehmkuhlen

Dieter Koschnick  
Am Karpfenteich 28  
18184 Broderstorf/Pastow

Matthias Koschnick  
Zum Triemoor 2a  
19075 Lehmkuhlen

Peter Koschnick  
Zum Triemoor 2  
19075 Lehmkuhlen

Manfred und Wilfried Klinker  
Warsower Straße 32  
19075 Lehmkuhlen

Ingrid Schultz  
Schulzenweg 23  
19063 Schwerin

Rene Maack  
Brückenberg 9  
19075 Kothendorf

nachfolgend "**die Vorhabenträger**" genannt

wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Holthusen vom .....  
folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

## **Präambel**

Die Vorhabenträger beabsichtigen, für das in der **Anlage 1** dargestellte Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha die Ausweisung von Wohnbauflächen vorzunehmen und zwar in Form einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Das Plangebiet umfasst die Flächen der Flurstücken 37, 38 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/1 (ohne Flurstück 46/2) 47, 48 und 49 der Flur 3 Gemarkung Lehmkuhlen.

Die Gemeinde Holthusen ist mit dem Planverfahren für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung einverstanden. In der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Holthusen wurde daher am 10.03.2022 der entsprechende Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung mit der Bezeichnung „Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für einen Teilbereich im Osten der Ortslage Lehmkuhlen nördlich der Warsower Straße nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB“ gefasst.

Die Planungskosten für die Aufstellung und Durchführung im Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung tragen die Vorhabenträger gesamtschuldnerisch.

Das Plangebiet für die Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen ist dem als **Anlage 1** beigelegten Lageplan gekennzeichnet.

Die Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass der Ergänzungssatzung begründet wird.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

Die Gemeinde überträgt gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Planungsleistungen für die Erarbeitung der genannten Ergänzungssatzung auf die Vorhabenträger.

## **§ 2 Zusammenarbeit**

Die Gemeinde und die Vorhabenträger verpflichten sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des jeweiligen Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sein können sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Ansprechpartner für die Vorhabenträger ist Herr Peter Koschnik und Herr Manfred Klinker aus Lehmkuhlen und für die Gemeinde Holthusen die Bürgermeisterin Frau Facklam bzw. das Amt Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf.

## **§ 3 Ausarbeitung der Planung und Kosten der Planung**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, sämtliche - im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche - Kosten der Planung einschließlich aller Kosten für notwendige Gutachten, Stellungnahmen und Untersuchungen etc. zu übernehmen. Für den Fall, dass der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung bzw. dem Erlass der Ergänzungssatzung Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung entstehen, werden diese von den Vorhabenträgern getragen.
- (2) Zur Ausarbeitung der Planunterlagen für die Ergänzungssatzung sowie Umweltuntersuchung und -betrachtung und der notwendigen Durchführung von Verfahrensschritten im Planverfahren wurde durch die Vorhabenträger das Planungsbüro Mahnel, R.-Breitscheid-Str. 11, 23936 Grevesmühlen beauftragt. Die Gemeinde stimmt der Beauftragung des Planungsbüros zu. Die Vorhabenträger übernehmen die Honorarkosten der Beauftragung. Die Rechnungsstellung durch den Planer erfolgt gegenüber den Vorhabenträgern. Der Planer

ist im Rahmen des Rechtsverfahrens des Bauleitplanverfahrens an die Weisungen der Gemeinde als Vertragspartner gebunden.

Der Auftrag hat sämtlich erforderliche Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben für die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, Textentwürfe für die Bekanntmachung, Beschlussskizzen, einschließlich des Entwurfes zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zu umfassen. Ebenso zählt die Präsentation der Planung in ihren Schritten in den Gremien der Gemeinde zu den Aufgaben des Planungsbüros.

- (3) Die Vorhabenträger übernehmen die Kosten der Planung auch in dem Fall, dass die eingeleitete Planung - aus Gründen, die nicht von der Gemeinde zu vertreten sind - von der Gemeinde abgebrochen oder in ihrer Zielrichtung entscheidend verändert wird. Die Vorhabenträger erklären schon jetzt unwiderruflich den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang evtl. bestehenden Schadensersatzansprüche. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an. Dies gilt nicht für den Fall, dass die Gemeinde die gemeindliche Planung abbricht bzw. deren Zielrichtung entscheidend ändert aus Gründen, die der Gemeinde schon vor Vertragsschluss bekannt bzw. infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren.

In diesen Fällen sind entstandene Planungskosten von der Gemeinde zu tragen bzw. die Vorhabenträger von Honoraransprüchen freizuhalten.

- (4) Nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens erstatten die Vorhabenträger die von der Gemeinde verauslagten Kosten für eigene Aufwendungen (z.B. Porto- und Vervielfältigungsgebühren) insgesamt pauschal in der Höhe von 500 EUR nach Rechnungslegung durch das Amt Stralendorf. Dieses gilt auch für den Fall der Kündigung dieses Vertrages.

#### **§ 4 Inhalt der Beauftragung des Planungsbüros**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, das Planungsbüro mit folgenden Maßgaben zu beauftragen:

- Erstellung und Erarbeitung sämtlicher erforderlicher Unterlagen und Planungen für die Vorbereitung und Durchführung der Ergänzungssatzung. Dazu gehören auch
  - Abstimmung mit den Fachbehörden
  - Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentation der Beteiligungsverfahren, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Abwägung
  - Erstellen der Textvorlagen in Vorbereitung für die Sitzungsvorlagen (Aufstellung, frühzeitige Beteiligung, förmliche Auslegung, Abwägungs- und Satzungsbeschluss)
  - Vorbereitung und Mitwirkung bei den Bekanntmachungen – erstellen der Textvorlagen für die Bekanntmachungen
  - Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien
  - Zusammenfassende Erklärung
- Sämtliche Planungsunterlagen und gefertigte Unterlagen sind in digitaler Form nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens an die Gemeinde auszuliefern, und zwar in den Formaten word, excel, dwg oder dxf und zusätzlich pdf sowie im Format X-Planung. Zusätzlich erhält die Gemeinde für die Auslegung und für die Ausfertigung der Satzung die Unterlagen zur Ergänzungssatzung in Papierform in ausreichender Anzahl (ca. 5 Exemplare), Text und Karte in geeignetem Format, mindestens DIN A1. Für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit sowie der Gremien der Gemeinde ist eine ausreichende Anzahl aller Unterlagen zu liefern.
- Die Verwertungsrechte an den Planungen sind auf die Gemeinde zu übertragen.

- Die zur Vorbereitung der Abwägung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind so zu behandeln, dass sie stets vollständig bleiben und ein Verlust ausgeschlossen ist.
- Hinweise der Gemeinde auf Abwägungsvorgänge und Abwägungsvorschläge sind zu berücksichtigen.

## **§ 5 Pflichten der Gemeinde**

Die Gemeinde wird das gesamte Verfahren, welches sich nach den Vorschriften des BauGB ergibt, verantwortlich durchführen. Die bei der Gemeinde vorhandenen Planungsgrundlagen und Umweltinformationen werden den Vorhabenträgern ausgehändigt.

## **§ 6 Kein Anspruch auf einen Bauleitplan**

- (1) Um die Unabhängigkeit der Gemeindevertretung und eine fehlerfreie Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 des BauGB zu gewährleisten, wird vereinbart, dass die Vorhabenträger keinen Rechtsanspruch zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens mit diesem Vertrag erwerben.
- (2) Sollte das Planverfahren, aus welchen Gründen auch immer, nicht aufgestellt werden, so haben die Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der ihnen erstandenen Aufwendungen. Gleiches gilt für den Fall, dass das Planverfahren im Ergebnis eines gerichtlichen Verfahrens als unwirksam/nichtig festgestellt werden sollte.

## **§ 7 Erschließung/Zuwegungen**

Die öffentliche Erschließung ist über die Kreisstraße K 62, Warsower Straße gesichert. Die Erreichbarkeit der überplanten Grundstücke erfolgt durch die Zuwegung über das Flurstück 38 der Flur 3, Gemarkung Lehmkuhlen, Eigentümerin des Flurstücks ist die Gemeinde Holthusen. Dazu ist von allen Bauherren auf eigene Kosten eine Zuwegung zu erstellen und im Vorfeld ein Antrag auf Herstellung einer Grundstückszufahrt bei der Gemeinde Holthusen über das Amt Stralendorf, FB Tiefbau, zu stellen. Die Geländehöhen dürfen dabei nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden. Abweichungen von dieser Regelung sind nur zulässig, wenn die Befahrbarkeit durch eine vorhandene Böschung versperrt ist. Hier können auch Einzelfallregelungen möglich werden. Die Einzelfallregelungen sind mit schriftlichem Antrag auf Herstellung einer Grundstückszufahrt beim Amt Stralendorf, FB Tiefbau, einzureichen. Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zufahrt möglich. Diese muss auch die Zuwegung für Fußgänger enthalten. Die zwischen den Auffahrten liegenden Grünflächen dienen der Ableitung des Oberflächenwassers von der Straße und sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dauerhaft vom Grundstücksanlieger/ privaten Eigentümer unverändert zu pflegen. Dazu zählt auch die Mahd der Grünflächen und die Beseitigung von Hindernissen, die das Abfließen des Oberflächenwassers behindern. Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt. Die Ableitung von privatem Oberflächenwasser in den öffentlichen Raum ist untersagt. Die Versickerung hat dezentral zu erfolgen.

Eine Straßenbeleuchtungsanlage wird nicht errichtet.

Die Gemeinde ist von sämtlichen Erschließungskosten freizuhalten.

## **§ 8 Folgekosten und Verpflichtungen**

- (1) Ergibt das Planverfahren bzw. die Abwägung, dass das Vorhaben der Vorhabenträger Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt der Vorhabenträger diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten.

- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei allen durchzuführenden Arbeiten die Festlegungen der Ergänzungssatzung und der Abwägungsbeschlüsse einzuhalten und umzusetzen.

## **§ 11 Bauverpflichtung**

Die Bebaubarkeit der Grundstücke hat nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu erfolgen. Grundlage sind die Festsetzungen aus der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen für den Ortsteil Holthusen der Gemeinde Holthusen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner jeweils gültigen Fassung. Das jeweilige Bauantragsverfahren führt die untere Bauaufsichts- und Ordnungsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim durch.

Die Gemeinde Holthusen bindet die genehmigten Wohnbauflächen aus der Stadt-Umland-Schwerin Vereinbarung bis zum Jahre 2030 an das Satzungsgebiet Lehmkuhlen.

Sollte die Bebauung bis 2030 nicht begonnen sein, kann die Gemeinde zur Vermeidung von Grundstücksspekulation die Satzung ersatzlos aufheben.

Eine Entschädigung ist ausgeschlossen.

## **§ 12 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Das Vorhaben der Vorhabenträger stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und macht somit Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch schriftliches Bekenntnis der Vorhabenträger an die Gemeinde Holthusen abzusichern. Als Ausgleich sollen außerhalb des Plangeltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf Flächen angrenzend zu den rückwärtigen Grundstücksteilen der bebaubaren Grundstücke Streuobstwiesen unter Berücksichtigung der Anpflanzung heimischer standortgerechter Arten angelegt werden.

Entsprechend den Regelungen und Festsetzungen aus der Ergänzungssatzung (siehe Begründung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf (anteilig Flurstücke 49, 47, 46/2, 46/1, 45, 44, 43, 42, 41, 40 und 39 der Flur 3, Gemarkung Lehmkuhlen) eine Streuobstwiese anzulegen. Für die Anpflanzung sind alte Kultursorten zu verwenden. Art, Umfang und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen – anlegen der Streuobstwiese – ergibt sich nach Ziff. 5 aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Ausgleichsmaßnahmen bleiben im Eigentum der Vorhabenträger/Bauherren und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Sie sind nach den Festsetzungen und Regelungen aus der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen zu errichten.

Die Vorhabenträger verpflichten sich daher, die nach der Ergänzungssatzung der Gemeinde Holthusen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind, wenn nicht abweichend durch andere Behörden, innerhalb von 18 Monaten nach in Kraft treten der Ergänzungssatzung zu beginnen (Herbstpflanzung), das Wachstum mit einer fünfjährigen Anwachspflege zu fördern sowie dauerhaft zu erhalten. Schadhafte Pflanzen oder Bäume sind zu erneuern.

Die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen sind durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch an rangbereiter Stelle dauerhaft zu sichern.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst durch Gemeinde, wenn die Vorhabenträger die notarielle Bestätigung zur dinglichen Sicherung der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde vorgelegt haben.

Vor Anlage der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist der Gemeinde der Pflanzplan in Übereinstimmung mit Ziffer 5.2. aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Ergänzungssatzung vorzulegen.

Der Pflanzplan ist innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde vorzulegen.

Falls die Maßnahmen nicht, nicht fristgerecht oder nicht vollständig ausgeführt werden, kann die Gemeinde unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung die entsprechenden Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen lassen.

Zur Absicherung der für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergeben, ist von den Vorhabenträgern eine Sicherheit zu leisten. Die Sicherheit ist durch die Übergabe einer unwiderruflichen, unbefristeten, ohne Hinterlegungsklauseln und selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens (Bürgin) in Höhe der ermittelten Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen. **Die Bürgschaft ist vor der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses bei der Gemeinde zu hinterlegen.** In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass die Bürgin den Bürgschaftsbetrag auf erste Anforderung an die Gemeinde Holthusen zahlt und auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß den §§ 770 und 771 BGB verzichtet.

Sofern der Sicherungszweck nicht mehr besteht und entstehen kann, gibt die Gemeinde die Sicherheitsleistung frei, jedoch nicht vor Ablauf der fünfjährigen Anwachspflege und erfolgter Abnahme durch die Gemeinde.

### **§ 13 Kündigung und Anpassung**

- (1) Die Vorhabenträger sind berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Ergänzungssatzung nicht in Kraft tritt. Im Fall einer Kündigung haben die Vorhabenträger keine Ansprüche auf Erstattung der ihnen bis dahin entstandenen Aufwendungen, weder für die Planung noch für sonstige Kosten.
- (2) Die Gemeinde ist zu jeder Zeit zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen die Vorhabenträger).
- (3) Die Gemeinde ist ebenfalls zur Kündigung berechtigt, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhindern oder zu beseitigen (§ 60 VwVfG).
- (4) Den Vorhabenträgern stehen bei einer Kündigung kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die bis dahin entstanden sind. Bereits noch nicht von der Gemeinde geltend gemachte Ansprüche sind nach Rechnungslegung durch das Amt Stralendorf von den Vorhabenträgern zu erstatten.
- (5) Eine Anpassung des Vertrages kann erfolgen, wenn die Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Vorhaben nicht nur unwesentlich abweicht. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 14 Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen**

Die Vorhabenträger erkennen für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der Ergänzungssatzung verbindlich an und verzichten für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche entsprechend den §§ 40 bis 44 BauGB.

## **§ 15 Trägerwechsel / Verpflichtungsübernahme / Übergabe**

Die Vorhabenträger sind zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Gemeinde berechtigt. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen. Soweit die Gemeinde zu einer Zustimmung grundsätzlich bereit ist, wird diese nur erteilt, wenn der vorgeschlagene Vertragspartner zur Übernahme aller Verpflichtungen einschließlich der hierfür bestellten Sicherungsmittel bereit ist.

## **§ 16 Kosten**

Die gesamten Kosten dieses Vertrages tragen die Vorhabenträger.

## **§ 17 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Vereinbarungen oder Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig und/oder nicht durchführbar sein, so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Parteien, diese unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch entsprechende Vereinbarung(-en) zu ersetzen, die dem Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmung(-en) entsprechen und rechtlich zulässig ist/sind.

## **§ 18 Nebenabreden / Schriftform**

Die Parteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung des Vertrages bedürfen der Schriftform.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
1. stellv. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Agrargemeinschaft Holthusen eG  
Herr Marcus Fischer

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Birgit Domröse

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Bernd Hagen

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Dieter Koschnick

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Peter Koschnick

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Matthias Koschnick

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Manfred und Wilfried Klinker

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ingrid Schultz

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Rene Maack

Anlage 1: Plangebiet der Ergänzungssatzung

Anlage 2: Ergänzungssatzung bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung