

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Schossin
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Weiß,
nachfolgend "**Gemeinde**" genannt

und der

MGB Fliesen- und Naturstein GmbH
vertreten durch die Geschäftsführerin
Frau Antje Wildhagen
Warsower Straße 1
19075 Schossin OT Mühlenbeck
nachfolgend "**Investor**" genannt

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

Präambel

Der Investor ist Eigentümer der folgenden Fläche:

Gemarkung Mühlenbeck, Flur 1, Flurstück 19/1 und 19/3

Der Investor beabsichtigt auf dieser Fläche folgende Planung vorzunehmen:

Die Firma MGB Fliesen- und Naturstein GmbH beabsichtigt die Erweiterung der Produktionskapazität sowie die ergänzende Ansiedlung weiterer Unternehmen am vorhandenen Produktionsstandort. Damit soll dem Erfordernis einer zukünftig ausreichende Flexibilität zur Anpassung an den wirtschaftlichen Markt entsprochen werden.

Die Vorbereitung damit verbundener baulicher Erweiterungsmaßnahmen erfordert planungsrechtliche Voraussetzungen, die mit einem Bauleitplanverfahren geschaffen werden sollen.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können, sind 2 Bauleitplanverfahren erforderlich.

Zum einen ist für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufzustellen und zum anderen ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schossin anzupassen.

Die beiden Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan ist in dem als **Anlage 1** beiliegenden Lageplan gekennzeichnet und das Plangebiet für die Anpassung des Flächennutzungsplans ist in dem als **Anlage 2** beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Die Gemeinde Schossin ist mit dem Vorhaben einverstanden. In der Gemeindevertretersitzung am 13.09.2018 wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst (**Anlage 3**).

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

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Gemeinde überträgt gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 2 „MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schossin auf den Investor.

§ 2 Zusammenarbeit

Die Gemeinde und der Investor 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.

Zu diesem Zwecke bestellen beide Vertragspartner die nachfolgend genannten Projektbeauftragten, die für den jeweiligen Vertragspartner ständiger Ansprechpartner sind. Projektbeauftragter des Investors ist das Planungsbüro Herr Dipl.-Ing. Jürgen Höpfner, Dorfstraße 57, 19061 Schwerin und für die Gemeinde Schossin, das Amt Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf

§ 3 Ausarbeitung der Planung und Kosten der Planung

- (1) Der Investor verpflichtet 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 des Bebauungsplanes Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung entstehen, werden diese vom Investor getragen.
- (2) Zur Ausarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplanes, der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes, landschaftspflegerischen Begleitplanes, Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Durchführung von Verfahrensschritten im Planverfahren wird durch den Investor das Planungsbüro Herr Dipl.-Ing. Jürgen Höpfner, Dorfstraße 57, 19061 Schwerin beauftragt. Die Gemeinde stimmt der Beauftragung des Planungsbüros zu. Der Investor übernimmt die Honorarkosten der Beauftragung. Die Rechnungsstellung durch den Planer erfolgt gegenüber dem Investor. 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, Beschlusssentwürfe, 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) Der Investor übernimmt 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. Der Investor erklärt 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. der Investor von Honoraransprüchen freizuhalten.

- (4) Nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens erstattet der Investor die von der Gemeinde verauslagten Kosten für eigene Aufwendungen (wie z.B. Porto- und Vervielfältigungsgebühren u.s.w.) pauschal in Höhe von 330,00 EUR – das entspricht 1% des Gesamtplanungshonorars - nach Rechnungslegung durch das Amt Stralendorf. Dieses gilt auch für den Fall der Kündigung dieses Vertrages.
- (5) Zur Absicherung der für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus der Umweltplanung ergeben, ist von dem Investor eine Sicherheit in Höhe von 27.000,00 EUR zu leisten. Die Sicherheit ist durch die Übergabe einer unwiderruflichen, unbefristeten, ohne Hinterlegungsklauseln und selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens (Bürgin) zu erbringen. Die Bürgschaft ist innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss bei der Gemeinde zu hinterlegen. In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass die Bürgin den Bürgschaftsbetrag auf erste Anforderung an die Gemeinde Schossin zahlt und auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß den §§ 770 und 771 BGB verzichtet.

§ 4 Inhalt der Beauftragung des Planungsbüros

Der Investor verpflichtet sich, das Planungsbüro mit folgenden Maßgaben zu beauftragen:

- Sämtliche Planungsunterlagen sind in digitaler Form auszuliefern, und zwar in den Formaten word, excel, dwg oder dxf und zusätzlich pdf. Zusätzlich erhält die Gemeinde für die Auslegung und für die Fertigung der Bebauungsplan-Satzung und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 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 (ca. 70 Exemplare) 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 dem Investor 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 der Investor keinen Rechtsanspruch zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit diesem Vertrag erwirbt.
- (2) Sollte ein Bebauungsplan, aus welchen Gründen auch immer, nicht aufgestellt werden, so hat der Investor keinen Anspruch auf Erstattung der ihm erstandenen Aufwendungen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Bebauungsplan im Ergebnis eines gerichtlichen Verfahrens als unwirksam/nichtig festgestellt werden sollte.

§ 7 Erschließungsanlagen

Nach dem jetzigen Stand der Erkenntnisse gehen die Vertragsparteien davon aus, dass die Errichtung zusätzlicher öffentlich-rechtlicher Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist. Sollte sich im Rahmen des Planverfahrens die Errichtung von Erschließungsanlagen als erforderlich erweisen, so verpflichtet sich der Investor, diese als private Erschließungsanlagen auszuweisen und auf eigene Kosten zu errichten.

§ 8 Folgekosten und Verpflichtungen

- (1) Ergibt das Planverfahren bzw. die Abwägung, dass das Vorhaben der Investors Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt der Investor diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, bei allen durchzuführenden Arbeiten die Festlegungen des Bebauungsplanes und der Abwägungsbeschlüsse einzuhalten und umzusetzen.

§ 9 Sanierung von Bodenverunreinigungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes befinden.

Sollte sich im Rahmen des Planungsverfahrens trotzdem herausstellen, dass Bodenverunreinigungen vorliegen, verpflichtet sich der Investor, die sich ergebenden Sanierungsverpflichtungen zu übernehmen sowie die entstehenden Kosten zu tragen. Eine Haftung der Gemeinde im Falle von Bodenverunreinigungen ist ausgeschlossen, der Investor erkennt den Haftungsausschluss an.

§ 10 Bauverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten ab dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, den Zielen der Planung entsprechende Bauanträge bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und das Vorhaben spätestens 24 Monate nach Baubeginn fertig herzustellen.
- (2) Der Beginn und die Fertigstellung sind der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.
- (3) Bei Verzögerungen, die von der Gemeinde zu vertreten sind, verlängern sich die in den Absätzen (1) und (2) genannten Fristen entsprechend.

§ 11 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben des Investors stellt voraussichtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dar und macht somit Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Investor verpflichtet sich daher, die im Rahmen des Grünordnungsplanverfahrens als notwendig festgestellten Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Mit den Pflanzmaßnahmen ist, wenn nicht anders von der unteren Naturschutzbehörde vorgegeben, innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu beginnen, das Wachstum mit einer dreijährigen Anwachspflege zu fördern sowie dauerhaft zu erhalten. Schadhafte Pflanzen oder Bäume sind zu erneuern.

Die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen sind durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis öffentlich-rechtlich dauerhaft zu sichern.

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.

Sofern der Sicherungszweck nicht mehr besteht und entstehen kann, gibt die Gemeinde die unter § 3 Abs. 5 festgelegte Sicherheitsleistung frei, jedoch nicht vor Ablauf der dreijährigen Anwachspflege und erfolgter Abnahme durch das Amt Stralendorf.

§ 12 Kündigung und Anpassung

- (1) Der Investor ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt. Im Fall einer Kündigung hat der Investor keine Ansprüche auf Erstattung der ihm 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 den Investor).
- (3) Die Gemeinde ist ebenfalls zur Kündigung berechtigt, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhindern oder zu beseitigen (§ 60 VwVfG).
- (4) Dem Investor steht 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 vom Investor zu erstatten.
- (5) Eine Anpassung des Vertrages kann erfolgen, wenn der Investor 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.

§ 13 Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen

Der Investor erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich an und verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche entsprechend den §§ 40 bis 44 BauGB.

§ 14 Trägerwechsel / Verpflichtungsübernahme / Übergabe

Der Investor ist 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.

§ 15 Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrages trägt der Investor.

§ 16 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.

§ 17 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

Bürgermeister

Ort, Datum

1. stellv. Bürgermeister/in

Ort, Datum

Investor

Anlage 1 – Plangebiet zum Bebauungsplan

Anlage 2 - Plangebiet zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 3 – Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2018



Auszug aus dem Geodatenportal

Mühlenbeck (130711)
Flur 2

ca. 1: 5500

Anlage 2 –
Lageplan für F-Plangebiets-
änderung

12.02.2019



Stelle: Amt Stralendorf, Nutzungsplan

über Amt Stralendorf
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2018/SCH/197
	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 30.08.2018
	Wiedervorlage:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "MGB Fliesen- und Naturstein GmbH" der Gemeinde Schossin hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf	
Fachdienst III Frau von Malotki Beratungsfolge	
	13.09.2018
	Gemeindevertretung Schossin

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Schossin hat einen Antrag des Vorhabenträgers „MGB Fliesen- und Naturstein“ für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplanes vorliegen.

Die Firma MGB Fliesen- und Naturstein GmbH beabsichtigt die Erweiterung der Produktionskapazität sowie die ergänzende Ansiedlung weiterer Unternehmen am Produktionsstandort. Damit soll eine mögliche Flexibilität zur Anpassung an den wirtschaftlichen Markt erzielt werden.

Um Planungsrecht dafür zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier im zweistufigen Regelverfahren (Vorentwurf/ Entwurf) vorgesehen. Die Gemeinde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem die Fläche als Gewerbefläche dargestellt ist.

Mit dem Vorentwurf sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schossin fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „MGB Fliesen- und Naturstein GmbH“ der Gemeinde Schossin. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte zu entnehmen. Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind im Teil A- Planzeichnung ersichtlich.
3. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und ergänzende Ansiedlung der Firma MGB Fliesen- und Naturstein GmbH. Die Aufstellung des Verfahrens ist im Regelverfahren vorgesehen.

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass der Investor weiter in der Gemeinde tätig ist und seine Firma erweitert bzw. ergänzt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die Gemeinde Schossin billigt die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung für das Beteiligungsverfahren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.
6. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Bemerkungen

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder: 7
Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder: 4
Davon stimmberechtigt: 4
Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: -
Stimmenenthaltungen: -
Ungültige Stimmen: -

