

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Pampow
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Frank Gombert,
nachfolgend "**Gemeinde**" genannt

und der

Mattner Erschließungsgesellschaft mbH & Co. KG
Poggenkrugsweg 50
24113 Molfsee

nachfolgend "**Vorhabenträger**" genannt

wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 09.09.2020
folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der folgenden Flächen:

Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstücke 253/60 und 260/36

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf diesen Flächen folgende Planung vorzunehmen:

Der Vorhabenträger beabsichtigt für das in der Anlage 1 dargestellte Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 4,2 ha die Ausweisung von Wohnbauflächen vorzunehmen. Das Plangebiet umfasst die Flächen aus den Flurstücken 253/60 und 260/36 der Flur 7, Gemarkung Pampow.

Es ist vorgesehen, dass Bauleitplanverfahren im umfassenden Regelverfahren (qualifizierter Bebauungsplan) nach den Maßgaben nach den §§ 2 bis 4 c BauGB und §§ 8 bis 10 BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Pampow ist mit dem Bebauungsplanvorhaben einverstanden. In der Gemeindevertreter Sitzung am 04.12.2019 wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst 3. BA“ gefasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) einschließlich seiner letzten vier Änderungen sind die beiden betreffenden Flurstücke als „von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ gekennzeichnet.

Für die planungsrechtliche Sicherung des B-Plans Nr. 17 ist die Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pampow gefasst.

Das Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum B-Planverfahren Nr. 17 durchgeführt.

Die Planungskosten für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst 3. BA“ der Gemeinde Pampow sowie für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pampow trägt als Vorhabenträger, Mattner Erschließungsgesellschaft mbH & Co. KG, Poggenkrugsweg 50, 24113 Molfsee.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst 3. BA“ der Gemeinde Pampow und für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pampow ist in dem als **Anlage 1** beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

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. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Planungsleistungen für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Immenhorst 3. BA“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pampow auf den Vorhabenträger.

§ 2 Zusammenarbeit

Die Gemeinde und der 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.

Zu diesem Zwecke bestellen beide Vertragspartner die nachfolgend genannten Projektbeauftragten, die für den jeweiligen Vertragspartner ständiger Ansprechpartner sind. Projektbeauftragter des Vorhabenträgers ist das Stadtplanungsbüro Beims, Friedensstraße 51, 19053 Schwerin und für die Gemeinde Pampow, das Amt Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf

§ 3 Ausarbeitung der Planung und Kosten der Planung

- (1) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger getragen.
- (2) Zur Ausarbeitung der Planunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 17, der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Ausarbeitung eines Umweltberichts und der notwendigen Durchführung von Verfahrensschritten im Planverfahren wird durch den Vorhabenträger das Stadtplanungsbüro Beims, Friedensstraße 51, 19053 Schwerin beauftragt. Die Gemeinde stimmt der Beauftragung des Planungsbüros zu. Der Vorhabenträger übernimmt die Honorarkosten der Beauftragung. Die Rechnungsstellung durch den Planer erfolgt gegenüber dem Vorhabenträger. 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 Bekanntmachungen, Beschlussentwürfe, 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträger von Honoraransprüchen freizuhalten.

- (4) Nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens erstattet der Vorhabenträger die von der Gemeinde verauslagten Kosten für eigene Aufwendungen (z.B. Porto- und Vervielfältigungsgebühren) pauschal in der Höhe von 1% von den Gesamtplanungskosten 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 Vorhabenträger eine Sicherheit in Höhe von [REDACTED] 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 Pampow 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 Vorhabenträger verpflichtet sich, das Planungsbüro mit folgenden Maßgaben zu beauftragen:

- Erstellung und Erarbeitung sämtlicher erforderlicher Unterlagen und Planungen für die Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 17 sowie zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pampow. 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 zum Bebauungsplan 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 dem Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträger, diese als private Erschließungsanlagen auszuweisen und auf eigene Kosten zu errichten. Nicht betroffen ist der geplante Gehweg auf dem Grundstück 261/47.

§ 8 Folgekosten und Verpflichtungen

- (1) Ergibt das Planverfahren bzw. die Abwägung, dass das Vorhaben des Vorhabenträgers Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt der Vorhabenträger diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger, die sich ergebenden Sanierungsverpflichtungen zu übernehmen sowie die entstehenden Kosten zu tragen. Eine Haftung der Gemeinde im Falle von Bodenverunreinigungen ist ausgeschlossen, der Vorhabenträger erkennt den Haftungsausschluss an.

§ 10 Bauverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ab dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes mit der Erschließung innerhalb von 12 Monaten zu beginnen und das Vorhaben spätestens 24 Monate nach Baubeginn fertig herzustellen. Der Vorhabenträger wird vor Baubeginn mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag abschließen.
- (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.
- (4) Bei Verzögerungen durch außerordentliche Ereignisse, die durch beide Vertragsparteien nicht verschuldet sind, verlängert sich die in Abs. (1) und (2) genannten Fristen entsprechend.

§ 11 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben des Vorhabenträgers 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 Vorhabenträger verpflichtet sich daher, die im Rahmen des Umweltberichtes und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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. Nach erfolgter Anwachspflege werden die Flächen mit den Ausgleichsmaßnahmen kostenfrei auf die Gemeinde übertragen.

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 die Untere Naturschutzbehörde und das Amt Stralendorf.

§ 12 Kündigung und Anpassung

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt. Im Fall einer Kündigung hat der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger).
- (3) Die Gemeinde ist ebenfalls zur Kündigung berechtigt, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhindern oder zu beseitigen (§ 60 VwVfG).

- (4) Dem Vorhabenträger 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 Vorhabenträger zu erstatten.
- (5) Eine Anpassung des Vertrages kann erfolgen, wenn der 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.

§ 13 Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen

Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträger.

§ 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 und 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 1: Plangebiet

