

Gemeinde Kargow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 06/2020/29 Datum: 07.09.2020 Verfasser: Frau Kunstmann
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	
Städtebaulicher Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung des Projektes Bebauungsplan Nr. 3 "Hofseeblick" der Gemeinde Kargow	
Beratungsfolge:	
Status	Datum
Ö	29.09.2020
Gremium	
Gemeindevertretung Kargow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den in der Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag mit der LGE M-V in der vorliegenden Form.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kargow hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ aufgestellt. Der B-Plan ist bereits seit Juli 2006 rechtskräftig und weist 36 Parzellen bzw. Baugrundstücke aus. Nachdem die Erschließung durch den damaligen Erschließungsträger nicht erfolgte, soll das Gebiet nun durch die LGE entwickelt und erschlossen werden. Diesbezüglich wurde der in der Anlage beigefügte städtebauliche Vertrag erarbeitet. Vertragsgemäß erwirbt die LGE die betreffenden Grundstücksflächen von der Gemeinde, um sie dann zu erschließen und an geeignete Interessenten zu veräußern. Soweit Grundstücke 6 Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten nicht verwertet werden konnten, wird der LGE ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde mit gesonderter notarieller Urkunde alle verbleibenden, nicht veräußerten Grundstücke übernehmen muss. Der zu vereinbarende Rückübertragungskaufpreis soll lediglich die Kosten der Maßnahme decken. Alle öffentlichen Flächen (Straßen, Spielplätze etc.) werden nach Fertigstellung der Erschließung kostenfrei an die Gemeinde übergeben.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Nein	☒ Ja	
Im Haushalt vorgesehen?	☒ Nein	☐ Ja, PSK	11400.039901
Einnahme in € <u>31.979,33</u>	☐ außerplanmäßiger /	☐ überplanmäßiger Aufwand EH	
eventuell in 7-8 Jahren - Rückerwerb	☐ außerplanmäßige /	☐ überplanmäßige Auszahlung FH	

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag

Frau Kunstmann

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
9				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren _____ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bürgermeister

**Städtebaulicher Vertrag
zur Vorbereitung und Durchführung des Projektes der Gemeinde Kargow
Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“**

Zwischen der Gemeinde Kargow
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Matthias Kagel
sowie den stellvertretenden Bürgermeister
Herrn Volker Porsche

über Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Straße 4
17192 Waren (Müritz)

- nachfolgend kurz „Gemeinde“ genannt -

und der LGE
Mecklenburg-Vorpommern GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Volker Bruns und Herrn Robert Erdmann
geschäftsansässig Bertha-von-Suttner-Straße 5,
19061 Schwerin

- nachfolgend kurz „LGE“ genannt -

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Die Gemeinde Kargow hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit Juli 2006 rechtskräftig und weist 36 Parzellen bzw. Baugrundstücke aus. Die Art der Nutzung wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Nachdem die Erschließung durch den damaligen Erschließungsträger nicht erfolgte, soll das Gebiet nun durch die LGE entwickelt und erschlossen werden.

**§ 1
Vertragsgegenstand**

- (1) Die LGE wird die im Vertragsgebiet (Anlage 1) liegende Grundstücksfläche kaufen, um sie zu entwickeln, zu erschließen und die erschlossenen Grundstücke nach der Neuordnung an geeignete Interessenten zu veräußern.
- (2) Die LGE erfüllt die ihr so übertragenen Aufgaben im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

- (3) Alle hoheitlichen Aufgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegen der Gemeinde.
- (4) Grundlage der vorgenannten Maßnahmen ist der o. g. Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ der Gemeinde.

§ 2

Allgemeine Vertragsgrundsätze

- (1) Die LGE verpflichtet sich, die ihr übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Gemeinde abzuwickeln. Die LGE verpflichtet sich weiterhin, alles zu tun und nichts zu unterlassen, um die Interessen der Gemeinde zu wahren und eine möglichst rasche Abwicklung des Verfahrens zu erreichen.
- (2) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Gesamtmaßnahme nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig vorbereitet und durchgeführt werden kann.
- (3) Auf Verlangen der Gemeinde hat die LGE über den jeweiligen Stand der Maßnahme zu unterrichten, der Gemeinde auch sonst jede gewünschte Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit der Maßnahme im Zusammenhang stehen.
- (4) Die LGE darf die ihr übertragenen Aufgaben auf Dritte übertragen. Die Gemeinde ist hierüber unter Angabe des Namens/der Bezeichnung des Dritten zu unterrichten.
- (5) Die LGE hat alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Informationen und Unterlagen, die sie im Rahmen ihrer Tätigkeiten erhält, vertraulich zu behandeln.

§ 3

Mitwirkungspflichten der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde wird die LGE bei der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme unterstützen. Sie wird rechtzeitig alle notwendigen Beschlüsse und Erklärungen herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.
- (2) Die Gemeinde wird der LGE die zur Durchführung der Maßnahme notwendigen Unterlagen, soweit sie bei ihr verfügbar sind, zur Verfügung stellen sowie über alle Bodenverkehrsvorgänge im Vertragsgebiet unterrichten.
- (3) Die Gemeinde wird der LGE alle Maßnahmen, die seitens der Gemeinde im Hinblick auf den Vertragsgegenstand vorbereitet oder in Angriff genommen werden, frühzeitig mitteilen.
- (4) Die Gemeinde benennt das Bauamt des Amtes Seenlandschaft Waren als ständige Kontaktstelle, welche die Tätigkeit für die Durchführung der Maßnahme koordiniert.

§ 4

Städtebauliche bzw. vorbereitende Planung

- (1) Für die Erschließungsplanung erforderlichen Leistungen wie z.B. notwendige Teilplanungen, Gutachten, Vermessung der Topografie nach Lage und Höhe,

Grundstücksbildungen, Baugrunduntersuchungen erbringt die LGE, ggf. durch Dritte. Die Gemeinde erklärt hierzu ihr grundsätzliches Einverständnis. Die für die vorgenannten Leistungen anfallenden Kosten trägt die LGE als Kosten der Maßnahme. Sind der Gemeinde im Vorfeld Kosten entstanden, gehen diese als Kosten der Maßnahme in die Gesamtkalkulation mit ein. Die Regelung der Kostenerstattung erfolgt im Erschließungsvertrag.

- (2) Die Übernahme der Kosten sonstiger vorbereitender Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zwischen den Vertragsparteien in dem beabsichtigten, gesondert zu schließenden Erschließungsvertrag zu regeln.
- (3) Der Ankauf aller für die Entwicklung des Wohngebietes notwendigen Grundstücke erfolgt im Namen und auf Rechnung der LGE. Der Kauf bzw. Verkauf des Grundstückes wird in einem gesonderten, notariellen Grundstückskaufvertrag geregelt.
- (4) Die Gemeinde überträgt die Aufgabe der Erschließung innerhalb des B-Planes Nr. 3 auf die LGE durch einen gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag, sobald insbesondere die wirtschaftliche Erschließung nachgewiesen ist.

§ 5

Abfälle und Bodensanierung

- (1) Der LGE ist bekannt, dass sich auf dem betroffenen Grundstück alte Stallanlagen und andere Gebäude, sowie gefährliche und nicht gefährliche Abfälle befinden.
- (2) Die Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Vor Beginn von Erschließungsarbeiten werden die Abfälle von der LGE auf eigene Kosten fachgerecht entsorgt und der landwirtschaftliche Altbestand vollständig beseitigt.

§ 6

Grundstücksvermessung

- (1) Die LGE wird den nicht zu öffentlichen Zwecken benötigten Grundbesitz veräußern. Die LGE wird die Teilungsvermessung sowie die Entwurfs- und Schlussvermessung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag geben und den Grundbesitz auf der Grundlage des Bebauungsplanes neu parzellieren lassen. Die Parzellierung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde.
- (2) Die Kosten der Vermessung sind Kosten der Maßnahme.

§ 7

Grundstücksvermarktung

- (1) Die LGE hat die Veräußerung der erschlossenen, baureifen Grundstücke aktiv zu betreiben.
- (2) Die Gemeinde ist jederzeit berechtigt von der LGE Auskunft zu dem aktuellen Stand der Verkäufe und der Kaufanfragen zu den Grundstücken zu verlangen.
- (3) Die Kosten der Vermarktung sind Kosten der Maßnahme.

§ 8

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Das betroffene Grundstück wird erstmals einer Wohnbebauung zugeführt; es wurde bis zur Stilllegung als Tierproduktionsanlage genutzt. Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe bestehen im Wesentlichen aus einer Teilversiegelung des Bodens und deren Folgen für Fauna und Flora sowie für den Wasserhaushalt, sowie aus einer Veränderung des Landschaftsbildes.
- (2) Zum Ausgleich verpflichtet sich die LGE, die im Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ unter Teil B, Festsetzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden, Nr. 3 dargestellten Festsetzungen zur Grünordnung auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Maßnahme ist spätestens bis zur endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage zu verwirklichen.

§ 9

Übernahme der Erschließungsanlagen

Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen werden diese unentgeltlich an die Gemeinde Kargow übertragen und in deren Baulast übernommen. Näheres hierzu wird im gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

§ 10

Übertragung nicht veräußerter Grundstücke

- (1) Soweit Grundstücke sechs Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten nicht verwertet worden sind, wird der LGE ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres mit der Folge eingeräumt, dass mit gesonderter notarieller Urkunde (§ 311b BGB) eine Übernahme der nicht veräußerten Grundstücke durch die Gemeinde nach Maßgabe der in diesem Vertrag aufgeführten Leistungen erfolgt.
- (2) Der zu vereinbarende Rückübertragungskaufpreis soll lediglich die Kosten der Maßnahme abdecken. Diese Kosten beziehen sich auf den nachgewiesenen Personalaufwand der LGE sowie auf nachgewiesene Rechnungen Dritter. Eine rechtswirksame Verpflichtung zur Übertragung bzw. zum Erwerb von Grundstücksflächen kann nur durch notariell beurkundeten Vertrag begründet werden und wird deshalb nicht durch diesen Vertrag begründet.

§ 11

Haftung und Verjährung

Die Haftung und die Verjährungsregelung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 12

Vertragsdauer

- (1) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass die Ausführung des Vertrages mit Unterzeichnung des Vertrages beginnen soll.

- (2) Das Vertragsverhältnis endet, sobald die Leistungen der LGE erbracht und insbesondere alle Grundstücke veräußert sind.
- (3) Kommt es nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss zum Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen den Beteiligten, endet dieses Vertragsverhältnis zum Ende des Kalenderjahres in dem die oben genannte Frist endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Über eine weitere Verlängerung werden die Vertragsparteien ggf. eine Vereinbarung treffen.

§ 13 Kündigung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund kann durch beide Vertragsparteien erfolgen.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn einer der Vertragspartner seinen übernommenen Verpflichtungen trotz wiederholter schriftlicher Aufforderung nicht ordnungsgemäß nachkommt oder die Vertragsdurchführung aus Gründen nicht mehr gesichert ist, die einer der Vertragspartner zu vertreten hat.
- (3) Als wichtiger Grund gilt auch, wenn die LGE die Absicht aufgibt, das Vertragsgebiet ganz oder teilweise zu erschließen, z.B. weil sich Kosten einstellen, durch die die Maßnahme unwirtschaftlich wird. Die Unwirtschaftlichkeit ist gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. In diesem Fall erstattet die Stadt der LGE alle nachgewiesenen wertsteigernden Kosten.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist durch eingeschriebenen Brief zu überstellen.
- (5) Im Falle der Kündigung durch die Gemeinde hat die LGE Anspruch auf Vergütung der bis zum Wirksamwerden der Kündigung erbrachten Leistungen sowie auf Erstattung der angefallenen Kosten und auf den Ersatz für die nachgewiesenen notwendigen Aufwendungen.
- (6) Mittelbarer Schaden im Falle der Kündigung wird nicht ersetzt. Andere Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
- (7) Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund, verpflichtet sich die LGE das ggf. bereits notariell übertragene Grundstück bzw. Grundstücksteile an die Gemeinde zurück zu übertragen.

§ 14 Pflichten bei Beendigung des Vertrages

- (1) Über die Gesamtmaßnahme hat die LGE zu berichten.
- (2) Die LGE bewahrt die im Zuge der Maßnahme anfallenden Unterlagen bis fünf Jahre nach Vorlage einer Schlussrechnung auf. Nach diesem Zeitpunkt ist die LGE berechtigt, die Unterlagen der Gemeinde auszuhändigen.

§ 15
Schlussbestimmungen

- (1) Soweit in diesem Vertrag abweichende Bestimmungen nicht enthalten sind, gelten ergänzend die Regeln über den Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB) und des Werkvertragsrechts (§ 631 ff. BGB).
- (2) Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch gleichwertige Vereinbarungen zu ersetzen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen und dem gewollten Vertragszweck in gesetzlich erlaubtem Sinn am nächsten kommen. Diese Regelungen gelten entsprechend, wenn sich nachträglich Lücken des Vertragsverhältnisses herausstellen sollten oder die wirtschaftliche Entwicklung einer Anpassung des Vertragsverhältnisses erforderlich machen sollte.
- (3) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass aus diesem Vertrag Grundstückskäufer oder sonstige Dritte Rechtsansprüche gegen eine der Vertragsparteien nicht herleiten können.
- (4) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Alle, die Ausführung des Vertrages betreffenden wesentlichen Mitteilungen bedürfen der Schriftform.
- (5) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Vertrages.

Kargow,.....

Schwerin,.....

Matthias Kagel
Bürgermeister

Volker Bruns
LGE
Mecklenburg-Vorpommern GmbH

.....
Volker Porsche
stellv. Bürgermeister

.....
Robert Erdmann
LGE
Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Anlage
Vertragsgebiet

