

Gemeinde Peenehagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 30/2021/04	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 19.01.2021	
	Verfasser: Frau Kunstmann	
Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwarzenhof der Gemeinde Peenehagen		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	02.02.2021	Gemeindevertretung Peenehagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den in der Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag mit Herrn Tony Steinke zur Realisierung der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwarzenhof, der Gemeinde Peenehagen in der heute vorliegenden Form.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Peenehagen hat am 13.10.2020 die Aufstellung und Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung Schwarzenhof beschlossen.

Es handelt sich hierbei um die Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück 48/2, der Flur 2, Gemarkung Schwarzenhof. Dieses Grundstück wird, als Ergänzung der Ortslage, in den planerischen Innenbereich mitaufgenommen.

Nach erfolgter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit, wurde der städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließend erstellt.

Vor dem Satzungsbeschluss ist nun der Abschluss des städtebaulichen Vertrages notwendig. Dieser regelt die Tragung der Planungskosten durch den Vorhabenträger und die Durchführung der mit der Satzung verbundenen, zwingend durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag

Frau Kunstmann

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
10				

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

Bürgermeisterin

**Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB
zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schwarzenhof der
Gemeinde Peenehagen**

Die **Gemeinde Peenehagen**, vertreten durch die Bürgermeisterin, Frau Christiane Haack und durch den 1. Stellvertreter Herrn Axel Maiweg,
über
Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Str. 4
17192 Waren (Müritz) - nachfolgend Gemeinde genannt –

und

Herr
Tony Steinke
Fischerstraße 19
17192 Waren (Müritz) - nachfolgend Investor genannt –

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

Präambel

Der Investor beabsichtigt eine Teilfläche des Flurstückes 48, Größe 2.346 m², in der Flur 2 der Gemarkung Schwarzenhof zu erwerben. Das Flurstück wurde nach der bereits erfolgten Vermessung mit der Bezeichnung **Nr. 48/2** versehen. Das Grundstück befindet sich baurechtlich im Außenbereich.

Damit eine Wohnbebauung rechtmäßig erfolgen kann, soll das Flurstück baurechtlich überplant werden.

Den Parteien ist bewusst, dass auf die Aufstellung/Änderungen von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und dieser auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die kommunale Planungshoheit der Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 1 Zusammenarbeit

Die Gemeinde und der Investor verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und die Herstellung von Ersatzmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor.
- (2) Im Rahmen der Satzung sind folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den nachfolgend genannten Grundstücken der Gemeinde durch den Investor zu realisieren:

- Gemarkung Schwarzenhof, Flur 1, Flurstück 35 (Ergänzung von Baumreihen)
Pflanzung und Anwuchspflege von 4 Stück Aesculus hippocastanum/Rosskastanie (STU 16/18 cm, 3 x verpflanzt + Wurzelballen)
 - Gemarkung Klein Gievitz, Flur 1, Flurstück 220 (Anlage einer Baumreihe)
Pflanzung und Anwuchspflege von 16 Stück Quercus robur oder petraea/
Stieleiche oder Traubeneiche (STU 16/18 cm, 3 x verpflanzt + Wurzelballen)
- (3) Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme zu erfolgen. Spätestens jedoch ein Jahr nach Beginn der Maßnahme. Sollte der Investor dieser Verpflichtung nicht zeitgemäß nachkommen, kann ihm die Gemeinde eine Nachfrist von 6 Monaten gewähren. Sollte der Ausgleich dann immer noch nicht erbracht worden sein, ist die Gemeinde berechtigt diese Leistungen selbst zu erbringen (Ersatzvornahme) und dem Investor aufgrund dieses Vertrages in Rechnung zu stellen.
- (4) Die neu gepflanzten Bäume sind mit einer Standhilfe (z.B. Dreibock) und einem Verbisschutz (z.B. Maschendraht) zu versehen. Die Anwuchspflege ist für mindestens 3 Jahre ab Pflanzung durchzuführen, diese beinhaltet das Beschneiden, Bewässern und die Düngung der Bäume. Bei einem eventuellen Baumabgang innerhalb der ersten 3 Jahre sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das Pflanzen der Bäume ist nach Fertigstellung der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Nach weiteren 3 Jahren bzw. Beendigung der Anwuchspflege ist auch dies der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

§ 3 Hinweise und Auflagen beteiligter Behörden

- (1) Gesundheitsamt:
Rechtszeitig vor Inbetriebnahme der neu verlegten Trinkwasserleitung ist die normgerechte Qualität des Trinkwassers laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016, zuletzt geändert durch die 4.Verordnung zur Änderung der TrinkwV vom 20.12.2019 ist die Prüfung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

§ 4 Ausarbeitung und Kostentragung der Planung

(1) Der Investor übernimmt auf seine Kosten entsprechend der planerischen Vorgaben der Gemeinde die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

(2) Entsprechend § 4b BauGB wird zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a–4a BauGB dem Investor bzw. dem beauftragten Planungsbüro übertragen. Die insoweit erforderlichen Verfahrensschritte sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.

In Abstimmung mit der Gemeinde wird folgendes Planungsbüro von der Investorin mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt: **IGN, Lloydstraße 3, 17192 Waren (Müritz).**

(3) Die Gemeinde ist darüber hinaus berechtigt, weitergehende Gutachten, Untersuchungen, Ausarbeitungen etc. zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Investor verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen.

(4) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Investor in keiner Weise erfolgt. Auch bei Scheitern der Planung – aus welchem Grunde auch immer – verbleiben die Kosten der Planung bei dem Investor; eine Erstattung der Planungskosten durch die Gemeinde findet nicht statt.

(5) Der Investor verzichtet schon jetzt auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche; die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

§ 5 Schadensersatz, Ausschluss von Ansprüchen, Sonstiges

(1) Der Investor übernimmt das Risiko, dass in Erwartung künftigen Baurechts Aufwendungen vergeblich getätigt werden. Der Investor hat keinen Anspruch auf etwaige Schadensersatz-, Entschädigungs-, Erstattungs- und Rückforderungsansprüche jeglicher Art, sofern die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes nicht oder nicht mit dem gewünschten Ergebnis durchführt oder wenn ein derartiger Bebauungsplan durch Rechtsmittel für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte.

(2) Wird der entsprechend den Zielvorstellungen der Vertragsparteien erlassene Bebauungsplan in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident oder in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt, so verzichtet der Investor gegenüber der Gemeinde auf jedweden Schadensersatzanspruch, insbesondere wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB), positiver Forderungsverletzung (§ 280 BGB) oder culpa in contrahendo (§ 311 Abs. 2 BGB). Dies gilt auch, wenn ein Vorbescheid oder eine Baugenehmigung in einem Widerspruchsverfahren oder von der Verwaltungsgerichtsbarkeit in einem summarischen Eilverfahren (§ 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO) bzw. in einem Klage-, Berufungs- oder Revisionsverfahren für rechtswidrig erachtet bzw. aufgehoben wird.

§ 6 Übergabe der Pläne

Alle Pläne und Texte, die Bestandteil dieses Vertrages sind, sind 4-fach gedruckt und einmal in digitaler Form von dem Investor bzw. von dem beauftragten Planungsbüro an die Gemeinde zu übergeben.

§ 7 Vertragsänderungen und Ergänzungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Investor 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.

§ 8 Gerichtsstand

Für eventuell auftretende Rechtsstreitigkeiten sind sich die Parteien darüber einig, dass der Gerichtsstand das Verwaltungsgericht Greifswald ist.

- Gemeinde -

- Investor –

Peenehagen, den

Waren (Müritz), den

Bürgermeisterin
Frau Christiane Haack

Herr Tony Steinke

1. stellv. Bürgermeister
Herr Axel Maiweg



Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Schwarzenhof (131589)

Flur: 2

Maßstab: ca. 1: 1000

Datum: 19.01.2021

Stelle: Amt Seenlandschaft Waren, Nutzer: Kunstmann

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

