

Gemeinde Peenehagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 30/2021/46	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 17.12.2021	
	Verfasser: Frau Kunstmann	
Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitze" der Gemeinde Peenehagen		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N		Bauausschuss Peenehagen
Ö	11.01.2022	Gemeindevertretung Peenehagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den in der Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrag mit Frau Marlies Lauck, Parkstraße 9, 17192 Peenehagen, OT Groß Gievitze, zur Realisierung des B-Planes Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ in der vorliegenden Form.

Sachverhalt:

Die Investorin, Frau Marlies Lauck ist Eigentümerin des Flurstückes 14/2, der Flur 2, Gemarkung Groß Gievitze. Auf Antrag von Frau Lauck wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr.02 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ begonnen und soll nun zum Abschluss gebracht werden. Gegenstand des Vertrages ist die Aufstellung des B-Planes auf einer Teilfläche des Flurstückes 14/2, die Berichtigung des F-Planes, die Herstellung der Erschließung des Plangebietes, die Herstellung von Ersatz-/ und /oder Grünausgleichsmaßnahmen sowie die notwendige Errichtung einer Löschwasserversorgung durch die Investorin. In mehreren Gesprächen zur Herstellung und Kostentragung der Löscheinrichtung wurde sich dazu verständigt, dass die Gemeinde 50 % der Kosten übernimmt. Näheres ist dem anliegenden Vertrag zu entnehmen. Frau Lauck hat den Vertrag bereits am 16.12.2021 unterzeichnet. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind die öffentlichen Flächen und Anlagen ins Gemeindeeigentum zu übernehmen.

Anlage/n:

Städtebaulicher Vertrag
Lageplan

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 des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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 (Müritze) - nachfolgend Gemeinde genannt –

und

Frau
Marlies Lauck
Parkstraße 9
17192 Peenehagen OT Groß Gievitze - nachfolgend Investorin genannt –

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

Präambel

Die Investorin ist Eigentümerin des ca. 48.000 m² großen Flurstückes 14/2 in der Flur 2 der Gemarkung Groß Gievitze.

Ein Teil des Flurstückes soll baurechtlich überplant und erschlossen werden, um auf neu geschaffenen Grundstücken Wohnhäuser zu errichten.

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 des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ sowie die Berichtigung des bestehenden Flächennutzungsplanes, die Herstellung der Erschließung des Plangebietes und die Herstellung von Ersatz- und/oder Grünausgleichsmaßnahmen sowie die notwendige Einrichtung einer Löschwasserversorgung durch den Investor.

§ 3 Ausarbeitung und Kostentragung der Planung sowie der Erschließung

(1) Die Investorin übernimmt auf ihre Kosten entsprechend der planerischen Vorgaben der Gemeinde die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Gievitz“ sowie zur Berichtigung des bestehenden Flächennutzungsplanes.

(2)

1. Die Investorin und die Gemeinde Peenehagen tragen die Kosten zur Herstellung der Löscheinrichtung gemeinsam, zu je 50%. Die Investorin geht hierfür in Vorleistung und trägt zunächst 100% der Kosten. Nach Fertigstellung und Vorlage der Rechnung wird die Gemeinde die angefallenen Kosten (50%) in den Haushalt mitaufnehmen. Aufgrund der derzeitigen Haushaltslage der Gemeinde kann eine kurzfristige Finanzierbarkeit nicht sichergestellt werden. Spätestens 4 Jahre ab Fertigstellung des Löschwasserbrunnens sind 50% der Baukosten an den Investor zu erstatten. Dieser leitet eine Kopie der Baukostenrechnung sofort nach Fertigstellung an die Gemeinde weiter.

2. Mit Fertigstellung und Übertragung der Löschwassereinrichtung ins Eigentum der Gemeinde Peenehagen, ist diese verantwortlich für sämtliche in Bezug auf die Einrichtung anfallenden Folgekosten. Alle Rechte und Pflichten eines Eigentümers gehen auf die Gemeinde über. Es wird auf § 5 Abs. 7 dieses Vertrages verwiesen.

(3) Entsprechend § 4b BauGB wird zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a–4a BauGB der Investorin 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: *raith – hertelt – fuß*, Frankendamm 5, 18439 Stralsund.

(4) 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. Die Investorin verpflichtet sich, auf ihre Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen.

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

(6) Die Investorin verzichtet schon jetzt auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche; die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

§ 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen und Grünanlagen
 - Geh- und Fußwege
 - Straßenentwässerung (Graben)
 - Straßenbeleuchtung
 - Begleitgrün

- b) die Errichtung einer Löschwasserversorgung für das Plangebiet entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 mit einer Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden als Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder unterirdischer Löschwasserbehälter (DIN 14230).
- c) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen, Hausanschlüsse und Revisionsschächte in dem öffentlichen Bereich und die Herstellung der öffentlichen Frischwasseranlagen werden in einem gesonderten Vertrag mit dem Müritz-Wasser- Abwasserzweckverband geregelt.

§ 5 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, die Straßen- und Wegeflächen und die Grünanlagen sowie alle anderen Maßnahmen, wie sie in diesem Vertrag unter § 4 festgelegt sind, in dem Umfang herzustellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Erschließung ergibt.
Hierzu ist spätestens 6 Monate nach Erlangung der Rechtskraft des B-Planes die Erschließungsplanung der Gemeinde zur Abstimmung vorzulegen und der Genehmigungsantrag nach § 10 StrWG M-V zu stellen. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen ist spätestens 12 Monate nach Erteilung der Genehmigung zu beginnen.
Unterbrechungen der Arbeiten durch höhere Gewalt oder durch unverschuldetes Unvermögen oder Streik hemmen die Fristen.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Gemeinde sowie nach Vorliegen der Genehmigung nach § 10 StrWG M-V begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (3) Erfüllt der Investor seine Verpflichtung nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.
- (4) Verstreicht diese Frist, ohne dass der Investor seinen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen bzw. durch Dritte ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Verträge zurückzutreten, sofern nicht die Nicht- oder Schlechterfüllung ihren Grund in den von der Gemeinde nach der Umlegungsvereinbarung zu erbringenden Leistung hat.
- (5) Nach Fertigstellung der Erschließung übergibt die Investorin die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Straßen, Wege und die Löschwassereinrichtung kostenfrei an die Gemeinde (siehe Anlage gelb markiert). Sie trägt ebenfalls die damit zusammenhängenden Notarkosten.
- (6) Die Abwasseranlagen und die Anlagen der Frischwasserversorgung werden vom Müritz-Wasser- Abwasserzweckverband übernommen.
- (7) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Gemeinde über. Die Gemeinde übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht und bestätigt diese Übernahme schriftlich unter Angabe eines Übernahmedatums.
- (8) Die Widmung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde. Der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung durch die Gemeinde ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

§ 6 Bauleitung

- (1) Mit der Planung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt die Investorin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und

wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Investorin setzt die Gemeinde über die Wahl des Ingenieurbüros in Kenntnis.

- (2) Die Investorin hat für die Erschließungsmaßnahmen den erforderlichen Ausbaustandard unter Beachtung der VOB in Verbindung mit den anerkannten Regeln der Technik zu erbringen.
- (3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten sind vor Abnahme einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben. Das Ergebnis der Vermessung ist der Gemeinde vorzulegen und bedarf ihrer Zustimmung für den öffentlichen Bereich (Straßen, Gehwege, Grünanlagen, Parkflächen, Funktionsflächen).
- (4) Der Bauleiter koordiniert mit der Gemeinde und dem Amt Seenlandschaft Waren die Terminplanung hinsichtlich Beginn, Fortsetzung und Abschluss der Baumaßnahme.

Die Gemeinde ist berechtigt an der Baustelle in Abstimmung mit dem Bauleiter Kontrollen und Inspektionen durchzuführen, um die vertragsgemäße Herstellung der Erschließung zu kontrollieren. Der Bauleiter ist der Gemeinde bis zu Bauanlaufberatung zu benennen. Eine Vertretung der Gemeinde durch das Amt Seenlandschaft Waren ist möglich. Es werden 14tägige Bauberatungen vor Ort mit Teilnahme der Gemeinde, des Amtes Seenlandschaft, dem Erschließungsträger, dem Projektanten und den Baubetrieben unter Leitung des Projektanten durchgeführt.

§ 7 Schadensersatz, Ausschluss von Ansprüchen, Sonstiges

(1) Die Investorin übernimmt das Risiko, dass in Erwartung künftigen Baurechts Aufwendungen vergeblich getätigt werden. Die Investorin 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 die Investorin 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.

§ 8 Übergabe der Pläne

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

§ 9 Vertragsänderungen und Ergänzungen

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

§ 10 Gerichtsstand

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

- Gemeinde -

Peenehagen, den

Bürgermeisterin
Frau Christiane Haack

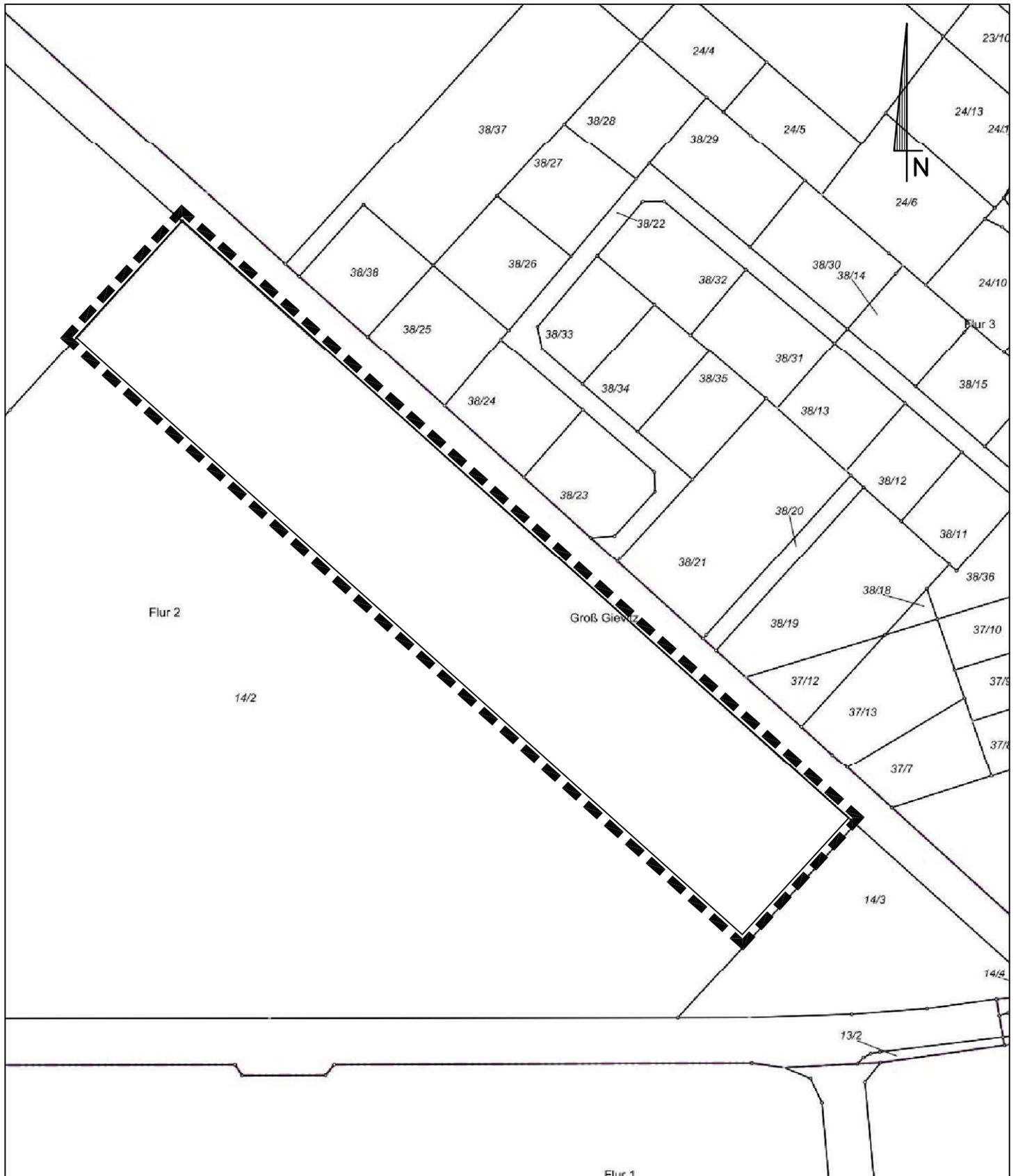
- Investorin -

Peenehagen, den 16.12.21


Frau Marlies Lauck

1. Stellvertreter
Herr Axel Maiweg

Bebauungsplan Nr. 2 *Wohnbebauung Groß Gievtz* Gemeinde Peenehagen



Kataster mit Geltungsbereich
Maßstab: 1 : 1.500

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

 **ign+** architekten
ingenieure