

Vorlage für Gemeinde Staven

öffentlich

VO-37-BO-21-274-1-1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 "Reitanlage in Rossow" der Gemeinde Staven

Beschluss zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 06.06.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Staven (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde kann nach § 11 BauGB dann städtebauliche Verträge schließen, wenn die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten erfolgen soll. Dazu gehört u. a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie erforderlichenfalls die Ausarbeitung des Umweltberichts. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Durch die Firma SMR Spedition Michael Rathmann e.K wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Zur Durchführung dieser Maßnahme verpflichtete sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit der Aufstellung verbundenen Kosten. Diese Verpflichtung soll durch den Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden.

Mitwirkungsverbot

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven beschließt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrags mit der Firma SMR Spedition Michael Rathmann e.K, Dorfstraße 20 a in 17039 Rossow, in der vorliegenden Fassung vom 06.06.2023 (Anlage 1).

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Anlage 1 - Städtebaulicher Vertrag _06.06.2023 (öffentlich)
---	---

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Staven,
Dorfstraße 36 in 17039 Neverin
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Peter Böhm
und seinem Stellvertreter Herrn Jan Brauns,

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

der Firma SMR Spedition Michael Rathmann e.K.
Dorfstraße 20 a in 17039 Rossow,
vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Xenia Henning,

- nachfolgend „Investor“ genannt –

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen

Präambel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in öffentlicher Sitzung am 25.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage Rossow“ beschlossen. Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde, auf Grund eines noch zu fassenden Beschlusses die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der Investor hat ein Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Denn er beabsichtigt, innerhalb des Vorhabengebiets eine Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude vorzunehmen, weitere Gebäude bzw. Anlagen zu erreichen und eine Nutzungsänderung der Flächennutzung zu begründen.

Dem Investor ist bekannt, dass die Gemeinde allein nach ihrem planungsrechtlichen Ermessen über das Vorhaben entscheidet. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Planverfahren zügig zu betreiben und sich gegebenenfalls mit dem Investor abzustimmen.

Grundlage des Vertrages und des Vorhabens ist:

- § 11 BauGB (in der zur Zeit der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung),

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Investor beauftragt ein fachkundiges Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes (d.h. städtebauliches Konzept, Vorentwurf, Entwurf und Satzung), der Begründung und anderer dazu gehörender Fachplanungen zur Umsetzung des Vorhabens.

- (2) Der Investor beauftragt ein fachkundiges Planungsbüro mit der Erarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (d.h. Konzept, Vorentwurf, Entwurf und Planfeststellung), der Begründung und anderer dazu gehörender Fachplanungen zur Umsetzung des Vorhabens.
- (3) Der Bebauungsplan soll eine Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude begründen, sowie das Baurecht für die Errichtung weiterer Gebäude und Anlagen erzielen.
- (4) Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Nutzungsänderung der Flächennutzung begründen.
- (5) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes werden der Investor und ein einzubeziehendes Planungsbüro mit den jeweils zuständigen Stellen der Verwaltung des Amtes Neverin vertrauensvoll zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (6) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sind vom Investor bzw. dem Planungsbüro im Einvernehmen mit dem Bauamt des Amtes Neverin vorzubereiten.
- (7) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes sind vom Investor bzw. dem Planungsbüro im Einvernehmen mit dem Bauamt des Amtes Neverin vorzubereiten.
- (8) Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan mit Aussagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages dem Bauamt des Amtes Neverin zu überlassen. Die Entwürfe des Vorentwurfes sowie des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich jeweiliger Begründungen sowie sonstiger dem Verfahrensschritt entsprechender Fachgutachten sind dem Bauamt des Amtes Neverin in einer für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB / für die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB geeigneten Form zu überlassen. Das übergebene Material muss den Anforderungen des BauGB und dessen Durchführungsvorschriften entsprechen.
- (9) Das Konzept für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Aussagen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung ist innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages dem Bauamt des Amtes Neverin zu überlassen. Die Entwürfe des Vorentwurfes sowie des Entwurfes des Flächennutzungsplanes einschließlich jeweiliger Begründungen sowie sonstiger dem Verfahrensschritt entsprechender Fachgutachten sind dem Bauamt des Amtes Neverin in einer für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB / für die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB geeigneten Form zu überlassen. Das übergebene Material muss den Anforderungen des BauGB und dessen Durchführungsvorschriften entsprechen.
- (10) Im Rahmen der Auftragsdurchführung ist der Planer an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Dadurch werden die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde bzw. des Amtes Neverin, insbesondere im Hinblick auf die planerischen Abwägungen beim eventuellen Satzungsbeschluss und eventuellen Feststellungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens der beiden Verfahren gewahrt.
- (11) Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verpflichtet sich der Investor im Falle der Umsetzung des Vorhabens zur Durchführung des Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 2 Kosten

- (1) Der Investor übernimmt sämtliche anfallenden Kosten für städtebauliche Leistungen, die im Zusammenhang mit den Aufstellungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes entstehen; insbesondere die Kosten des einzubindenden Planungsbüros nach diesem Vertrag. Diesbezüglich hat das Planungsbüro keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde.
- (2) Sollten im Bauleitplanverfahren und/oder im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Leistungen erforderlich werden, insbesondere städtebauliche, landschaftsplanerische oder andere Architekten- und Ingenieurleistungen oder Vermessungsleistungen, so beauftragt der Investor alle Leistungen und trägt vollständig die entstehenden Kosten.

§ 3 Sanierung/Erschließung/sonstige Maßnahmen

- (1) Alle vorhandenen Altlasten und Bodenverunreinigungen im Bebauungsplangebiet hat der Investor im Falle der Umsetzung des Vorhabens auf seine Kosten zu beseitigen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die Erschließung im Bebauungsplangebiet auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 4 Kündigung und Anpassung

- (1) Beide Vertragsparteien haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Investors oder Ablehnung der Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse).
- (2) Dem Investor steht im Falle einer Vertragsbeendigung kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer fairen Vertragsanpassung, wenn der Investor oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme das Vertragsziel in gleicher Weise erreichen lässt.

§ 5 Ausschluss von Ersatzansprüchen

- (1) Sollten die Aufstellungen des Bebauungsplanes und/oder des Flächennutzungsplanes gleich aus welchen Gründen, nicht zugunsten des Investors erfolgen, kann der Investor keine Ansprüche (z.B. Schadenersatz, Ersatz erfolgloser Aufwendungen etc.) gegen die Gemeinde geltend machen.
- (2) Sofern das Vorhaben nicht durch den Investor umgesetzt werden kann oder der Bebauungsplan oder der Flächennutzungsplan zunächst nicht aufgestellt wird bzw. werden, verpflichtet sich die Gemeinde, im Rahmen der Planung erlangte Unterlagen, welche auf Rechnung des Investors erstellt wurden, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Investors und ggf. Erstattung der dafür beim Investor angefallenen Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder sonst zu einem anderen Zweck zu verwenden.

§ 6 Sonstiges

- (1) Der Investor ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem städtebaulichen Vertrag ohne Zustimmung der Gemeinde an einen Dritten zu übertragen, sofern dieser die Umsetzung des Vorhabens durchführt. Die Abtretung sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ist der Gemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (2) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht am Sitz der Gemeinde zuständig.
- (3) Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so sollen die nichtigen und anfechtbaren Klauseln durch solche ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommen.
- (5) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Investor.
- (6) Der Investor hat hinsichtlich einer späteren Erschließung des Investitionsstandortes keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde. Vielmehr obliegt es ausschließlich ihm, für eine ausreichende Erschließung des Standortes zu sorgen.

§ 7 Inkrafttreten

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Bürgermeister

.....
Investor

.....
1. Stellvertreter

