

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

**Gemeinde Papendorf
über Amt Warnow West
Schulweg 1 a, 18198 Kritzmow**

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Klaus Zeplien
- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und der

**Südstadt Wohnprojekt und Erschließungsträger GmbH
Frau Silke Stenzel, Geschäftsführerin
Gewerbeallee 5, 18107 Elmenhorst**

vertreten vollumfänglich durch die genannte Person
- nachfolgend **Investor** genannt -

Für das im Gemeindegebiet der Gemeinde Papendorf gelegene Gebiet des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ beabsichtigt die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ soll in der Sitzung der Gemeindevertretung im März 2018 gefasst werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung folgenden städtebaulichen Vertrag über die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf. Die Flächengröße beträgt ca. 1.8 ha und umfasst die in der Anlage 1 dargestellten Flurstücke.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Die Gemeinde beauftragt die Stadt- und Regionalplanung, Partnergesellschaft, Herrn Dipl. Geogr. Lars Fricke, Krämerstraße 25, 23966 Wismar (nachfolgend Planungsbüro), mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf.

Der Investor übernimmt nach § 11 BauGB alle im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten. Insofern wird die Gemeinde von allen Kosten durch den Investor freigehalten.

Der Investor übernimmt insbesondere die Kosten für:

- die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf und die Erbringung der notwendigen landschaftsplanerische Leistungen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, überschlägige artenschutzrechtliche Beurteilung)
- die Nebenkosten zur Erstellung notwendiger Plankopien (11,00 EUR netto pro Plankopie mit Begründung, falls die Zahl der Kopien 70 Stück übersteigt)
- die Vermessung als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf,
- sonstige möglicherweise erforderliche Fachgutachten (Boden, Artenschutz, Lärm, Geruch, u.a.)

Die Beauftragung der genannten Leistungen erfolgt durch den Investor nach vorheriger Abstimmung mit dem Planer und der Gemeinde.

Die Erstattung der Kosten erfolgt durch den Investor sofort entsprechend Fälligkeit direkt an die beauftragten Büros.

§ 2 Rechtssicherheiten

Forderungen des Investors gegenüber der Gemeinde wegen der Fehlerhaftigkeit des Plans, beispielsweise Nichtigkeit, Rechtswidrigkeit des Planes etc. sind ausgeschlossen. Es bleibt bei der Planungshoheit der Gemeinde.

§ 3 Planungskosten

1. Aufgrund von Personalknappheit und fehlender technischer Voraussetzungen ist die Gemeinde nicht in der Lage den Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf selbst zu erstellen. Für die Vergabe dieser Arbeiten stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Der Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf wird an die Stadt- und Regionalplanung, Partnergesellschaft, Herrn Dipl. Geogr. Lars Fricke, Krämerstraße 25, 23966 Wismar (nachfolgend Planungsbüro) erteilt.
Der Investor ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf interessiert und daher bereit, die Kosten des Planungsbüros und der notwendigen Gutachten zu übernehmen. Die Gemeinde wird dadurch bereits jetzt in die Lage versetzt, das erforderliche weitere Verfahren nach dem BauGB vorzubereiten.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich aus der Übernahme der Planungskosten durch den Investor keine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, den Bebauungsplan Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf unter anderem von einer gesicherten Finanzierung abhängig ist.
Des Weiteren sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Investors auf Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische sachgerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB während des gesamten Aufstellungsverfahrens sowie beim eventuellen Satzungsbeschluss bleibt unberührt.
3. Der Investor verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“ in der Gemeinde Papendorf an das Planungsbüro gemäß des diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Kostenangebots des Planungsbüros anfallenden Honorarkosten in voller Höhe zzgl. Umsatzsteuer zu übernehmen. Sofern die Rechnung des Planungsbüros das Kostenangebot begründet übersteigt, wird der Investor diese ebenfalls in voller Höhe übernehmen. Die Übernahme hat in der Weise zu erfolgen, dass die der Gemeinde entstandenen Honorarkosten einschließlich der Nebenkosten und der zusätzlichen Kosten unmittelbar gegenüber dem Planungsbüro beglichen werden. Die Honorarkosten sind von dem Investor auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt wird.

Der Investor ist nicht berechtigt, dem Planungsbüro in Bezug auf den mit der Gemeinde noch zu schließenden Vertrag Weisungen zu erteilen.

4. Die Gemeinde informiert den Investor bei Nachfrage über den Stand der Vertragserfüllung durch das Planungsbüro und den jeweiligen Verfahrensstand. Die Gemeinde wird bei Verfahrensentscheidungen den Umstand, dass der Investor Aufwendungen hatte, würdigen. Die Abwägung im Rahmen des Planverfahrens bleibt hiervon unberührt.

Die Gemeinde verpflichtet sich, bei Leistungsannahme und Rechnungsprüfung die Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergaben unter eigener Kostentragungspflicht anwendet.

5. Die Honorarkosten, die angefallenen Nebenkosten und die weiteren für die Erstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten sind jeweils, nach Rechnungsprüfung durch die Gemeinde, binnen einer Frist von 10 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch den Investor zu leisten. Die Zahlungsaufforderung erfolgt nach Leistungsabnahme (je Arbeitsstand).
6. Durch die Zahlung der für die Erstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten (entsprechend § 1) erwirbt der Investor keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Investor kein Recht aus dem Urheberrecht.

§ 4 Sicherheiten

Vorausleistung, Abrechnung

1. Der Investor verpflichtet sich, innerhalb von 3 Wochen nach schriftlicher Bezifferung der voraussichtlichen Kosten durch die Gemeinde diesen Betrag auf dem Konto des Amtes Warnow-West: Deutsche Bank, BIC DEUTDEBRXXX IBAN DE76130700000166033100 (BLZ 130 700 00, Kto.1660 331), Verwendungszweck: B25März201830, zum Ausgleich zu bringen. Nach Eingang des vollständigen Betrages wird die Gemeinde den Auftrag an das Planungsbüro erteilen.
2. Nach Abschluss des Verfahrens und soweit feststeht, dass keine weiteren Kosten anfallen, nimmt die Gemeinde eine Aufstellung der angefallenen Kosten und der vereinnahmten Vorauszahlungen vor. Ergibt sich aus der Übersicht, dass die angefallenen Kosten höher sind als die Vorauszahlungen, ist der Investor verpflichtet, den Differenzbetrag binnen einer Frist von 6 Wochen gegenüber der Gemeinde auszugleichen. Dabei werden nur die Kostenerhöhungen zum Ansatz gebracht, die für die städtebauliche Planung für den in der Präambel genannten Bereich notwendig sind. Ergibt sich ein Saldo zu Gunsten des Investors, wird die Gemeinde diesen auf das Konto des Investors ausgleichen. Guthabenzinsen werden von der Gemeinde nicht gezahlt.
3. Kommt es, gleich aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 Wohngebiet „Niendorf Süd“, sollte dieser später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich dessen Nichtigkeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausstellen, so hat der Investor keinen Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Zahlungen. Es erfolgt auch insoweit eine Abrechnung nach Absatz 2.

§ 5 Vertragsübergabe und Kündigung

1. Der Vertrag ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde nicht übertragbar.

2. Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Die Geltendmachung gegenseitiger Ansprüche ist ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind bis zum Kündigungszeitpunkt entstandene Planungskosten aufgrund erbrachter Planungsleistungen und ein vom Planungsbüro geforderter Gewinnausfall bzw. mit diesem vergleichbare Forderungen. Planungskosten und Gewinnausfall bzw. mit diesem vergleichbare Forderungen sind vom Investor zu tragen.

§ 6 Gerichtsstand

Für Entscheidungen von Streitigkeiten aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

§ 7 Sonstiges

1. Jegliche 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.

Kritzmow,

.....,

.....
K. Zeplien
Bürgermeister

.....
Silke Stenzel

.....
T. Willert
stellv. Bürgermeister

.....
.