

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Gemeinde Stäbelow

über Amt Warnow-West

Schulweg 1 a, 18198 Kritzmow

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Hans-Werner Bull

- nachfolgend *Gemeinde* genannt –

und

StEG, Stäbeler Entwicklungsgesellschaft mbH&Co.KG

Lindenweg 1, 18198 Stäbelow

vertreten durch Herrn Rüdiger Brügge

- nachfolgend *Investor* genannt -

Für eine im Gemeindegebiet der Gemeinde Stäbelow gelegene Fläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfmitte“ plant die Gemeindevertretung dieser Gemeinde einen Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“ zu fassen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der jetzt gültigen Fassung folgenden Städtebaulichen Vertrag über die Erstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“. Betroffen sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Stäbelow, Flur 1; Flurstücke 209/6, 208/13, 207/5 und 26/4 (westlich des Holunderwegs) (siehe Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“).

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Die Gemeinde beauftragt das Büro bsd, Herrn Millahn mit der der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung in einem zusammenhängenden Baufenster auf den genannten Flurstücken.

Der Investor übernimmt nach § 11 BauGB alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten der Planung und der Schaffung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Ersatz wegfallender Bäume) einschließlich einer 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Dazu zählen ebenso die Kosten für die Angleichung des Flächennutzungsplanes, die sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ergeben können. Die Erstattung der Kosten erfolgt durch den Investor sofort entsprechend Fälligkeit und direkt an das planende Büro.

Der Investor stellt ggf. auf eigene Kosten eine aktuelle Kataster-, Lage- und Höhenvermessung als Kartengrundlage und ein Baugrundgutachten für die Erstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans bereit.

Bei Erfordernis übernimmt der Investor ebenfalls die Kosten für alle notwendigen Fachgutachten.

Diese ggf. für die Planung erforderlichen Unterlagen sind vor Planungsbeginn mit dem beauftragten Planungsbüro und der Gemeinde abzustimmen.

§ 2 Rechtssicherheiten

Forderungen des Investors gegenüber der Gemeinde wegen der Fehlerhaftigkeit der Planänderung, 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, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“ selbst zu erstellen. Für die Vergabe dieser Arbeiten stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung.
Der Auftrag zur Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“ wird an das Büro bsd, Herrn Millahn (nachfolgend Planungsbüro) erteilt. Der Investor ist an der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“ interessiert und daher bereit, alle für die Planerstellung notwendigen Kosten und die sich daraus ergebenden Folgekosten zu übernehmen. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, das erforderliche Verfahren nach dem BauGB durchzuführen.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich aus der Übernahme der Kosten durch den Investor keine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, den Bebauungsplan überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Aufstellung des Bebauungsplans unter anderem von einer gesicherten Finanzierung aller notwendigen Maßnahmen abhängig ist.
3. Der Investor verpflichtet sich insbesondere, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“ ergebenden Kosten zu übernehmen (siehe Anlage 2, Honorarangebot des Planungsbüros).
Sofern die Rechnung des Planungsbüros die Kostenschätzung 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 Planungskosten sind vom 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 der Bauleitplanung 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 sonstigen 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 Honorarkosten erwirbt der Investor keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Investor kein Recht aus dem Urheberrecht.

§ 4 Sicherheiten

Der Investor leistet eine Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen entstehenden Planungskosten, die sich aus den voraussichtlichen Honorarkosten und sonstigen anfallenden Kosten ergeben, durch Beibringen einer selbstschuldnerischen, unbefristeten Bürgschaft einer deutschen Bank oder einer deutschen Versicherung gemäß dem als Anlage 3 zu diesem Vertrag beigefügten Bürgschaftsmuster. Die Höhe der voraussichtlichen Planungskosten bestimmt sich nach der in Anlage 2 beigefügten Kostenschätzung des Planungsbüros. Die Bürgschaft ist 10 Tage nach Abschluss dieses Vertrages beizubringen. Dieser Vertrag steht unter der Bedingung der Vorlage der Bürgschaft.

Kommt der Investor mit der Zahlung von Rechnungen mehr als 14 Tage in Rückstand, ist die Gemeinde berechtigt, die fälligen Zahlungen durch Inanspruchnahme der Bürgschaft zu bewirken.

Alternativ sind die folgenden Verfahrensweisen anwendbar:

A) 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: 7.Ä.B5April201940, 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 der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“, sollte diese später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren 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.

B) Vorauszahlung an das planende Büro für Stadt- und Dorfplanung

1. Der Investor verpflichtet sich, vor Erstellung des Planentwurfes eine Vorauszahlung an das planende Büro in Höhe der Gesamtplanungskosten zu leisten (die Höhe der Zahlung bestimmt sich nach Anlage 2).

2. Nach Abschluss des Verfahrens und soweit feststeht, dass keine weiteren Kosten anfallen, nimmt die Gemeinde eine Aufstellung der angefallenen Kosten und der getätigten 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 dem planenden Büro 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, muss das planende Büro diesen auf das Konto des Investors ausgleichen. Guthabenzinsen werden nicht gezahlt.

3. Kommt es, gleich aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, nicht zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Dorfmitte“, sollte diese später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren 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 Vertragsanpassung

Eine Vertragsanpassung zu Gunsten der Gemeinde kann erfolgen, wenn die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans so nicht möglich ist und aus diesem Grund ein angepasster Geltungsbereich erforderlich wird.

§ 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. Eine Änderung dieses Formerfordernisses kann nur schriftlich erfolgen.
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, den

Kritzmow, den

.....
Bürgermeister

.....
Investor

.....
Stellv. Bürgermeister