

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

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

vertreten durch ...

- nachfolgend *Gemeinde* genannt –

und

...

- nachfolgend *Investor* genannt -

Für eine im Gemeindegebiet der Gemeinde Papendorf an die nördlich gelegene Straße Am Kirchenkamp und den östlich gelegenen Fußweg am Graben südlich angrenzende Fläche plant die Gemeindevertretung dieser Gemeinde die Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke“ und der dafür erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes (8. Änderung) der Gemeinde Papendorf.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der jetzt gültigen Fassung folgenden Städtebaulichen Vertrag über die Erbringung der erforderlichen städtebaulichen Leistungen zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke“ und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Betroffen sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Papendorf, Flur 3; Flurstücke 13 (teilweise), 61 (teilweise), 141 (teilweise), 142 (teilweise); (siehe **Anlage 1**: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke“).

Dieser Vertrag wird aufschiebend bedingt geschlossen. Mit Eintritt der in § 4 des Vertrages vereinbarten Bedingung wird der Vertrag wirksam.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Die Gemeinde beauftragt das Büro Stadt- und Regionalplanung, Dipl. Geogr. Lars Fricke, Lübsche Str. 25, 23966 Wismar (nachfolgend Planungsbüro) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke“ und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das geänderte Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung vorwiegend von Einfamilienhäusern auf der genannten Fläche. Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche zu ändern. Es sind dabei raumordnerische, naturschutzfachliche und forstliche Belange besonders zu

berücksichtigen. Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen von der Bahn ist ein Schallschutzgutachten zu erarbeiten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist anzupassen.

2. Der Investor übernimmt nach § 11 BauGB alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten der Planung und der Schaffung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich einer 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
Dazu zählen ebenso die Kosten für die notwendige Angleichung des Flächennutzungsplanes, die aufgrund der Erweiterung des Bebauungsplans notwendig wird. Das Angebot des Planungsbüros vom 07.01.2021 beläuft sich auf insgesamt 26.475,44 EUR für den B-Plan Nr. 23 einschließlich Umweltbericht sowie 9.758,00 EUR für die Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des vereinfachten Umweltberichts, zuzüglich 600,00 EUR für die Trägerbeteiligung, zusammen 36.833,44 EUR.
Sonstige erforderliche Fachgutachten (Vermessung, Bodengutachten, Schallschutzgutachten bezüglich der Bahnlinie, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) sind nicht Bestandteil des Honorarangebotes des Planungsbüros srp Wismar vom 7.1.2021 und gesondert zu beauftragen.

Der Investor verpflichtet sich darüber hinaus zusätzlich zur Erstattung der bereits seit 2017 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 angefallenen Kosten in Höhe von 19.468,12 EUR.

3. Der Investor stellt nach Anforderung der Gemeinde bzw. dem Planungsbüro auf eigene Kosten eine aktuelle Kataster-, Lage- und Höhenvermessung als Kartengrundlage und ein Baugrundgutachten für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke“ bereit.
Bei Erfordernis der Einholung von Fachgutachten übernimmt der Investor ebenfalls die Kosten für alle notwendigen Fachgutachten. Der Investor hat vor Beauftragung der Fachplaner/Fachgutachter durch die Gemeinde an die Gemeinde die sich jeweils aus den Angeboten der Fachplaner/Fachgutachter ergebenden Kosten an die Gemeinde innerhalb von 10 Tagen zu zahlen.
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 Planaufstellung, 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. 23 Wohngebiet „An der

Beke" selbst zu erstellen. Für die Vergabe dieser Arbeiten stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Der Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke" wird an das Planungsbüro erteilt. Der Investor ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke" 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 des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke" ergebenden Kosten zu übernehmen (siehe Anlage 2).
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

1. Der Investor ist verpflichtet, für alle in § 1 Abs. 2 des Vertrages ausgewiesenen Kostenpositionen eine Sicherheit zu stellen. Die vorläufige Höhe dieser voraussichtlichen Kosten bestimmt sich nach der in Anlage 2 beigefügten Kostenaufstellung.
2. Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Investor die Sicherheit nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung zugunsten der Gemeinde stellt. Der Investor kann die Sicherheit in zwei Varianten stellen.

Variante 1

Der Investor stellt eine Sicherheit in Höhe der in Anlage 2 ermittelten Kosten durch Beibringen einer selbstschuldnerischen, unbefristeten Bürgschaft einer deutschen Bank oder einer deutschen Versicherung gemäß dem als Anlage 3 zu diesem Vertrag beigefügten Bürgschaftsmuster.

Die Bürgschaft ist 10 Tage nach Abschluss dieses Vertrages beizubringen.

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.

Variante 2

Der Investor leistet eine in Höhe der in Anlage 2 ermittelten Kosten eine Barsicherheit innerhalb von 10 Tagen nach dem aufschiebend bedingten Abschluss des Vertrages. Die Barsicherheit ist auf des Konto des Amtes Warnow-West: Deutsche Bank, BIC DEUTDEBRXXX IBAN DE76130700000166033100 (BLZ 130 700 00, Kto.1660 331), Verwendungszweck: kre/2021/1, einzuzahlen.

3. Nach erfolgter Sicherheitsleistung wird die Gemeinde den Auftrag an das Planungsbüro erteilen.
4. Nach Abschluss des Verfahrens und soweit feststeht, dass keine weiteren Kosten anfallen, nimmt die Gemeinde eine Aufstellung der angefallenen Kosten und der nach § 4 Abs. 2 Variante 2 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.
5. Kommt es, gleich aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke“, sollte dieser später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren Nichtigkeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausstellen, so hat der Investor keinen Anspruch auf Rückzahlung der nach diesem Vertrag geleisteten Zahlungen. Es erfolgt auch insoweit eine Abrechnung nach Absatz 4.

§ 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

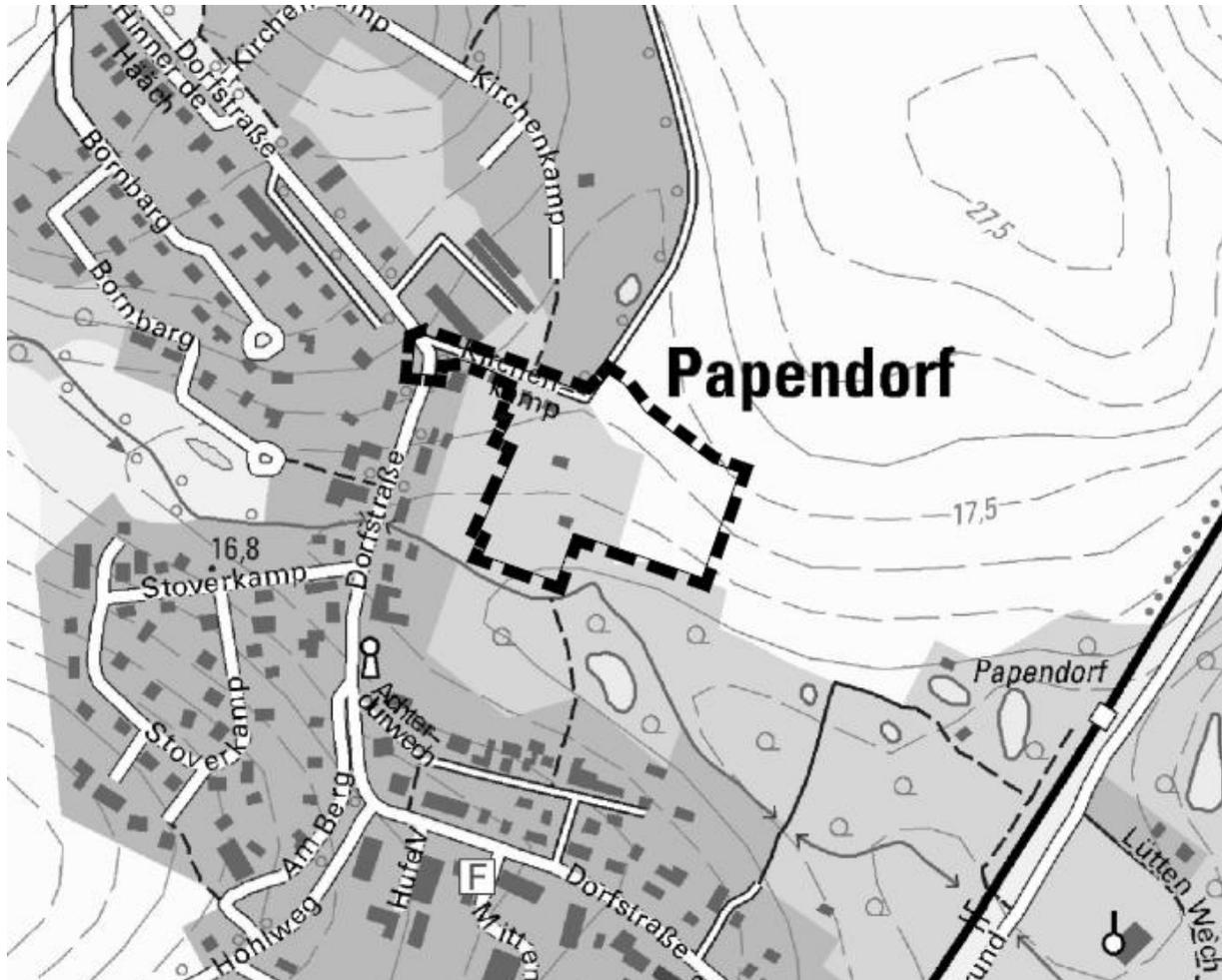
.....
1. Stellv. Bürgermeister

.....
Investor

.....
2. Stellv. Bürgermeister

Anlage 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich B-Plan Nr. 23 „An der Beke“



Anlage 2 Kosten

bereits beglichene Kosten im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 23 abzüglich des Anteils an den Planungskosten für die Umplanung von Mehrgenerationenwohnen zu Einfamilienhäusern

Datum	Betrag (EUR)	Zahlungsempfänger	Zahlungsgrund
03.05.2017	3.367,70	Vermessungs- u. Ingenieurbüro A. Golnik	Bebauungsplan Nr. 23 Fl. 3/ Flst. 13
22.02.2018	352,61	Vermessungs- u. Ingenieurbüro A. Golnik	Erstellung Lage- und Höhenplan B-Plan 23
20.06.2018	2.499,00	PLAN AKZENT Rostock	1. AR AFB zum B-Plan 23 Papendorf
24.09.2018	2.199,12	PLAN AKZENT Rostock	2. AR Kartierung + AFB zum B-Plan 23
21.11.2018	5.524,85	Stadt- und Regionalplanung	1. AR über 11.049,69 EUR B-Plan Nr. 23 Honorar 10/16-11/18 (wird nur zur Hälfte angerechnet, da Planänderung von Mehrgenerationenwohnen zu Einfamilienhäusern)
	13.943,28	Erstattung	

Insgesamt vom Investor zu erstattende Kosten zur Erbringung der erforderlichen städtebaulichen Leistungen für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 Wohngebiet „An der Beke“ und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

13.943,28	Planungsleistungen, Vermessung, Artenschutzfachbeitrag/Kartierung seit 2017 für den ursprünglichen Geltungsbereich (ehemals Mehrgenerationenwohnen)
26.475,44	Erweiterung B-Plan Nr. 23
9.758,00	Anpassung F-Plan
600,00	Trägerbeteiligung
50.776,72	Gesamt Bauleitplanung zuzüglich für die Erweiterung: Kataster-, Lage- u. Höhenvermessung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag + Baugrundgutachten, ggf. weiterer Fachgutachten (Lärm etc.), die nachträglich erforderlich werden können (und evtl. direkt durch den Investor zu beauftragen und zu begleichen sind)

Anlage 3

Bürgschaftsurkunde

Der Investor

Name und Anschrift

- nachfolgend *Investor* genannt -

und

der Auftraggeber

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

letztlich vertreten durch

den (stellv.) Bürgermeister, Herrn ...

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Städtebaulichen Vertrag über die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „An der Beke“ in der Gemeinde Papendorf durch das Büro Stadt- und Regionalplanung, Dipl. Geogr. Lars Fricke, Lübsche Str. 25, 23966 Wismar.
Der Investor hat sich verpflichtet, sämtliche für die Bauleitplanung sowie die Vermessung und ggf. erforderliche Gutachten notwendigen Kosten zu übernehmen.

Nach den Bedingungen des Vertrages hat der Investor hierfür eine Bürgschaft zu stellen.

Der Bürge

Name und Anschrift

übernimmt hiermit für den Investor die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

50.776,72 EUR

an den Auftraggeber zu zahlen. Auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet.

Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Ort, Datum

Unterschriften
