

## 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

- nachfolgend *Investor* genannt -

Für eine im Gemeindegebiet der Gemeinde Stäbelow in der Ortslage Wilsen gelegene Fläche plant die Gemeindevertretung dieser Gemeinde einen Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen 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 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen.

Betroffen sind die in der Anlage gekennzeichneten Flurstücke, siehe **Anlage 1**: Entwurf Innenbereichsatzung Wilsen 5. Änderung bzw. Neufassung, Stand vom 04.02.2021.

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 ein Planungsbüro mit der Aufstellung der 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen.  
Ziel der Innenbereichsatzungsänderung ist die Klarstellung bzw. Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich bzw. Erleichterung einer nachgeordneten baulichen Nutzung im rückwärtigen Teil der vorhandenen Baugrundstücke.
2. 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 evtl. notwendige Angleichung des Flächennutzungsplanes, die sich aufgrund der Aufstellung der Innenbereichsatzungsänderung ergeben können. Die Erstattung der Kosten erfolgt durch den Investor sofort entsprechend Fälligkeit und direkt an das planende Büro.

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 der 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen 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. Der Auftrag zur Erarbeitung der 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen wird an das Planungsbüro erteilt. Der Investor ist an der Aufstellung der 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen 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, die Innenbereichsatzungsänderung überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Aufstellung der Innenbereichsatzungsänderung 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 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen 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**

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 des Planungsbüros.
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 das Konto des Amtes Warnow-West:

Deutsche Bank, BIC DEUTDEBRXXX IBAN DE76130700000166033100 (BLZ 130 700 00, Kto.1660 331), Verwendungszweck: kre/4/2021, 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 der 5. Änderung bzw. Neufassung der Innenbereichsatzung Wilsen, 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 der Innenbereichsatzungsänderung 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 .....

.....  
Herr Hans-Werner Bull  
Bürgermeister

.....  
Investor

.....  
Herr Rüdiger Brügge  
1. Stellv. Bürgermeister