

# BV/2022/819-01

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Bebauungsplan Nr. 18 "Altenhagen - Hof" Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 07.04.2022
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung (Entscheidung)	21.04.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin beschließt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages mit der Ostalb Renewables GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Karl Stütz, zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen - Hof“.

### Sachverhalt

Herr Karl Stütz hat mit Mail vom 31.01.2022 und Ergänzung vom 07.02.2022 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage und einer straßenbegleitenden Bebauung beantragt. Der Aufstellungsbeschluss ist mit der Beschlussvorlage BV/2022/812-01 in Vorbereitung.

Es ist mit dem Investor mit dem Aufstellungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag bezüglich der Kostenübernahme zu schließen.

### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

4	2022-04-07 Entwurf Städtebaulicher Vertrag Stütz
5	Anlage zum Aufstellungsbeschluss

# **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ der Stadt Kröpelin**

Zwischen der

Stadt Kröpelin  
Markt 1, 18236 Kröpelin

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Thomas Gutteck,  
und den 1. Stellvertretenden Bürgermeister, Herrn Ingo Schultz,

- nachfolgend Stadt genannt –

und

Ostalb Renewables GmbH  
Adlergasse 7, 73560 Böbingen

vertreten durch den Geschäftsführer Karl Stütz

- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

wird folgender

## **Städtebaulicher Vertrag**

geschlossen.

### **§ 1**

#### **Vorbemerkung / Vertragszweck**

1. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen in der Stadt Kröpelin (Gemarkung Altenhagen, Flur 1, Flurstücke 300, 299 (Teilfläche), 53/3, 28/4, 51/4, 48/4, 51/3 und Gemarkung Altenhagen, Flur 2, Flurstück 3).
2. Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Altenhagen - Hof“ in Form einer Satzung, entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung vom 21.04.2022 (BV/2022/812-01), um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens (siehe Punkt 3) zu schaffen.
3. Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Es ist beabsichtigt, die rechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage und einer straßenbegleitenden Wohnbebauung zu schaffen.
4. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke schließen die Parteien den folgenden Vertrag.

## § 2 Städtebauliche Planungen / Kostenübernahme

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung des Bebauungsplanes an die Planungsbüros anfallenden Honorarkosten in voller Höhe zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer zu übernehmen. Die Beauftragung der Planungsbüros erfolgt durch die Stadt Kröpelin, es erfolgt eine Kostenübernahme seitens des Vorhabenträgers.

Die Übernahme hat in der Weise zu erfolgen, dass die der Stadt voraussichtlich entstehenden Honorarkosten einschließlich der Nebenkosten

- Planungskosten  
Stadt- und Regionalplanung Dipl. Geogr. Lars Fricke, Wismar  
Angebot vom 24.02.2022 Angebotssumme brutto 35.573,57 Euro (Anlage 2)
- Umweltbericht, Biotopkartierung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Umwelt & Planung Bürogemeinschaft, Heiligenhagen  
Angebot vom 08.03.2022 Angebotssumme brutto 22.635,73 Euro (Anlage 3)
- Gesamtsumme 58.209,30 Euro

bis zum 30.06.2022 vom Vorhabenträger unter Angabe des Verwendungszwecks „B-Plan Nr. 18 Altenhagen - Hof“ auf das nachfolgende Konto der Stadt

Deutsche Kreditbank Rostock  
IBAN: DE16 1203 0000 0000 1022 77  
SWIFT/BIC: BYLADEM1001

gezahlt werden.

Die o.g. Summe kann sich aufgrund sich ändernder Umsatzsteuersätze erhöhen.

2. Die von der Stadt anerkannten Honorarkosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach der Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt wird.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, während der Zeit, in der das Planungsbüro Leistungen für die Satzung zu erbringen hat, geschäftliche Beziehungen zu diesem nur nach Einholung einer schriftlichen Zustimmung der Stadt aufzunehmen bzw. zu unterhalten.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt alle entstehenden Aufwendungen (Auslagen, Bearbeitungsgebühren, Veröffentlichungskosten, usw.) in Bezug auf die Erarbeitung des Bebauungsplanes zu ersetzen.
5. Ggf. erforderliche sonstige Gutachten wie z. B. Raumordnungsverfahren, Verkehrsgutachten, Immissions-/Altlastengutachten, Bodengutachten, Artenschutzgutachten, Aktualisierung der Vermessung, o. a. sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu vergüten.

6. Sofern im Rahmen der Maßnahme weitere Kosten entstehen, werden entsprechende Kostenübernahmeerklärungen beim Vorhabenträger eingeholt und erst nach Zustimmung beauftragt.

### **§ 3**

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Laufe des Verfahrens durch die im Geltungsbereich der Satzung beabsichtigte Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben können, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben können.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung seines Vorhabens die eventuell erforderlichen im B-Plan festgelegten für den Ausgleich und Ersatz notwendigen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und gemäß Festlegungen des Bebauungsplanes zu pflegen.

### **§ 4**

#### **Erschließung**

1. Bisläng war das Vertragsgebiet über die Straße Hof öffentlich erschlossen. Sollten (weitere) Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, überträgt die Stadt Kröpelin nach § 124 BauGB dem Vorhabenträger die Erschließung des Baufeldes.
2. Zu den Erschließungsmaßnahmen zählen auch notwendige Maßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes.
3. Der für die Übertragung der Erschließung gesetzlich vorgesehene Vertrag wird spätestens abgeschlossen, wenn nachstehende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - Erreichung des Planungsstandes nach § 33 BauGB
  - Vorlage der Erschließungsplanung (Genehmigungsplanung)
  - Nachweis der wirtschaftlichen Erschließung bezogen auf das Baufeld.

### **§ 5**

#### **Kündigung und Anpassung**

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt.
2. Der Vertrag kann durch die Stadt auch einseitig, ohne Kostenerstattungsansprüchen seitens des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt, bei Nichterfüllung der §§ 2 – 4 oder wenn über das

Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs-, Vergleichs- oder Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet wird, aufgekündigt werden.

3. Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.
4. Die Stadt ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn der notwendige städtebauliche Vertrag zur Erschließung gemäß § 4 Abs. 3 nicht abgeschlossen wurde.

## **§ 6 Rücktrittsrecht**

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss die Satzung für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 2 getroffenen Kostenregelung.

## **§ 7 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt**

1. Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der Satzung an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
2. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine eventuelle Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigen, ist ausgeschlossen.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

**§ 9**  
**Bestandteile des Vertrages**

1. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt Kröpelin und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Dem Vertrag liegen zwei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert.

**§ 10**  
**Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
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.

Kröpelin, \_\_\_\_\_

Kröpelin, \_\_\_\_\_

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

.....  
Thomas Gutteck, Bürgermeister

.....  
Karl Stütz

.....  
Ingo Schultz, 1. Stellv. Bürgermeister

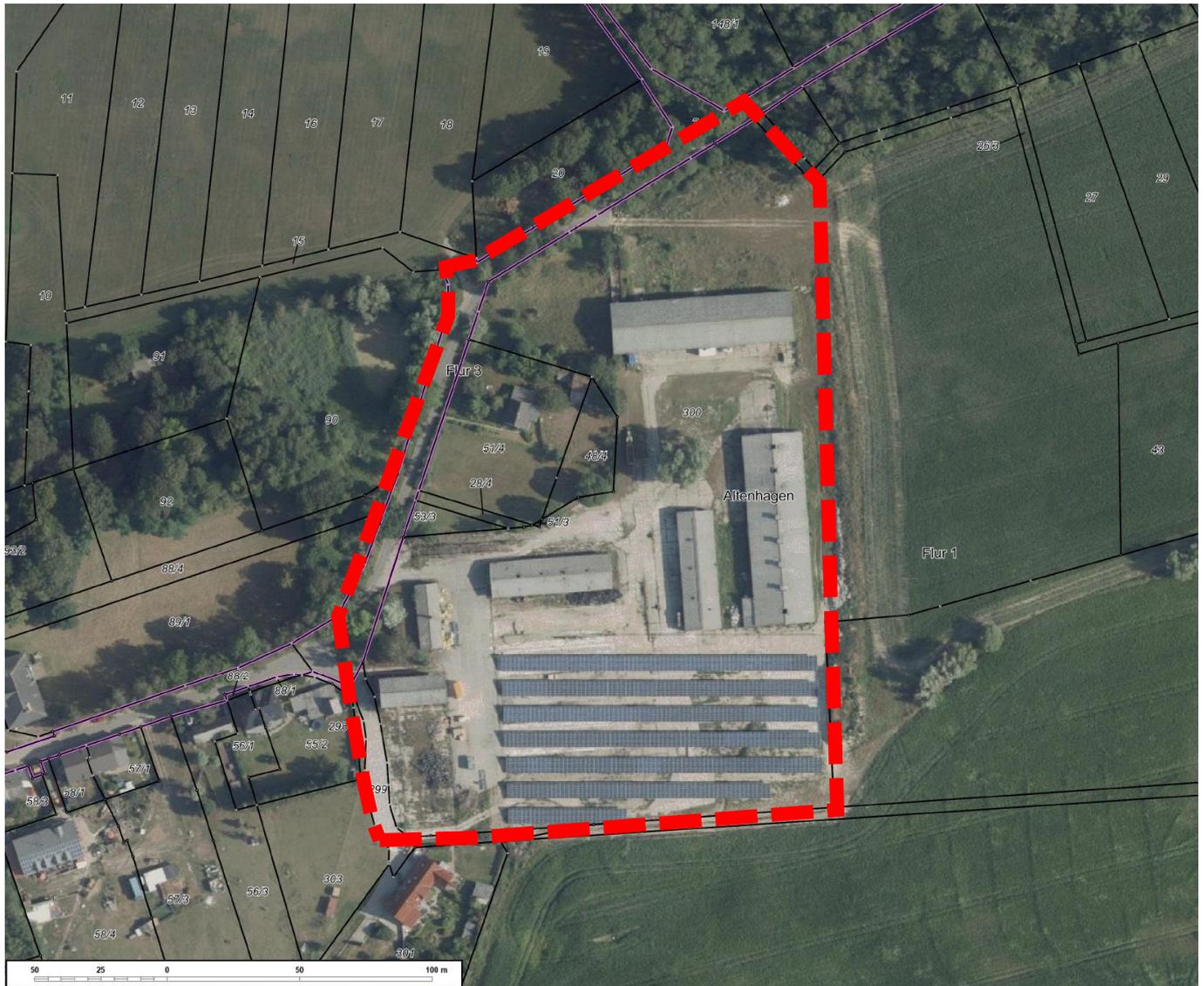
Anlage: Anlage 1 – Geltungsbereich des Vertragsgebietes

Anlage 2 – Honorarangebot Stadt und Regionalplanung vom 24.02.2022

Anlage 3 – Honorarangebot Umwelt und Planung vom 07.03.2022

Anlage zum Aufstellungsbeschluss:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18 Altenhagen



Luftbild Quelle © GeoBasis DE/M-V 2022