

# Entwurf

## Städtebaulicher Vertrag

**Kostenübernahme für städtebauliche Planungsleistungen zum Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Boizenburg/Elbe für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße „**  
zwischen

der Stadt Boizenburg/Elbe, vertreten durch Herrn Bürgermeister Jäschke  
-im Folgenden **Stadt** genannt-

und der EEB GmbH, Am Stadtpark 28 in 19258 Boizenburg, vertreten durch Herrn Allan  
-im Folgenden **Investor** genannt-

wird nach Maßgabe des § 11 BauGB (Baugesetzbuch) folgender städtebaulicher Vertrag (öffentlich rechtlicher Kostenübernahmevertrag) geschlossen:

### Vorbemerkung

Der Investor ist Eigentümer der folgenden Flächen:

Flur 34,

Flurstücke 2, 3/2, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9/1, 9/2, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 29/1, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 25, 26,

Flur 17,

Flurstücke : 48/10, 49/10, 50/9, 51/12, 52/11, 53/14, 54/9, 55/6, 56/6, 57/6

Die überplanten Flurstücke 27 und 28 der Flur 34 sind nicht im Eigentum des Investors.

Der Investor beabsichtigt, auf diesen Flächen folgende Planung vorzunehmen:

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 24 der Stadt Boizenburg für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ (ehemaliges Elbewerft- Heizwerksgelände) mit Vergrößerung des Plangebietes um ca. 1,17 ha.

Die Stadt ist mit diesem Vorhaben einverstanden und hat in der Stadtvertreterversammlung vom 07.04.2016 der Änderung des Entwurfes mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ein Wohngebiet zugestimmt.

Die Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag gem. § 2 Abs.3 BauGB kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird. Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

Nach Wirksamwerden dieses Vertrages beabsichtigt die Stadt, kurzfristig mit der Weiterführung der Planungsarbeit zum B- Plan Nr.24 zu beginnen. Der Investor ist Verfügungsberechtigter der Grundstücke im Plangebiet und verpflichtet sich, alle Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen zu finanzieren, die zur Realisierung des Vorhabens notwendig werden und die Stadt somit von dadurch entstehenden Kosten freizustellen.

Gegenstand des Vertrages ist die Kostenübernahme von Leistungen im Bebauungsplangebiet Nr. 24 der Stadt Boizenburg für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ (ehemaliges Elbwerft- Heizwerksgelände) durch den Investor. (Anlage 1: Lageplan) Der Bebauungsplan hat sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) wie auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) durchlaufen. Ebenso haben die Verfahren nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB stattgefunden. Danach wurde das Planverfahren unterbrochen und es ergab sich, dass anstelle des eingeschränkten Gewerbegebietes ein weiteres allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Aufgrund dieser wesentlichen Planentwurfsänderung ist es erforderlich, die Verfahrensschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) erneut nach mehrmonatiger Bearbeitungsunterbrechung (seit Februar 2017) mit deutlich erhöhten Anforderungen an den Umweltbericht durchzuführen. Da im Flächennutzungsplan (FNP) die Teilfläche noch als eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt ist, muss im Parallelverfahren der FNP ebenfalls geändert werden.

Die Kostenübernahme für die Wiederholung der Erarbeitung des Planentwurfes des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss, einschl. der Änderung des FNP und der darin integrierten Grünordnungsplanung mit Umweltbericht für das Gebiet ist nunmehr Gegenstand dieses Vertrages. Im Falle weiterer erforderlicher Gutachten z.B. avifaunistische Untersuchungen aufgrund der Nähe zum Stadtpark und eventueller Lärmprognosen wird vereinbart, dass diese im Einvernehmen mit der Stadt durch den Investor auch direkt beauftragt werden können. Vor dem Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag für die Übernahme der Erschließung als auch für den ökologischen Ausgleich abgeschlossen. Die Erschließungsfachplanung ist mit der Stadt abzustimmen und die baulichen Erschließungsmaßnahmen können erst nach Freigabe durch die Stadt ausgeführt werden.

## § 2

### (Zusammenarbeit)

Die Stadt und der Investor verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die Änderungen im Planverfahren nach sich ziehen können sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

## § 3

### (Ausarbeitung der Planung)

(1) Der Investor übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplanes.

(2) Die Stadt wird das Planungsbüro plankontor Stadt und Land GmbH mit den entsprechenden Planungsleistungen beauftragen und ist für die Vertragsabwicklung unmittelbar zuständig. Aufgrund der Planentwurfsänderung ist es erforderlich, die Verfahrensschritte nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB mit dem geänderten Entwurf erneut durchzuführen. Weiterhin ist der Umweltbericht zu erweitern und der FNP zu ändern. Das Leistungs- und Kostenangebot für diese Planungsleistungen vom Planungsbüro plankontor Stadt und Land GmbH aus Hamburg, in der Neufassung vom 01.11.2017 ist dem Vertrag als Anlage 2 beigefügt und beläuft sich auf 44.500,00 € brutto.

(3) Ziele der Planung sind:

Der Investor beabsichtigt für das gesamte ehemalige Heizwerk-/ Gärtnereigelände nunmehr eine Entwicklung als Wohngebiet. Als Voraussetzung dafür werden die vorhandenen Gewerbe- und Industrieanlagen vom Investor abgerissen.

Da sich die Fläche zurzeit noch in dem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich befindet, ist parallel zur Bebauungsplanung eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht aufzustellen.

Auf der Basis dieses geänderten Entwurfes soll eine freiwillige Bodenordnung erfolgen, in der der Investor die späteren öffentlichen Flächen an die Stadt überträgt.

(4) Die Stadt ist darüber hinaus in Abstimmung mit dem Investor berechtigt, weitergehende Gutachten, Untersuchungen, Ausarbeitungen etc. zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgemäße Abwägung notwendig werden. Der Investor verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen.

(5) Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Boizenburg/Elbe. Die Honorarkosten sind vom Investor, soweit sie von der Stadt anerkannt sind -nach Erbringung der Leistung- auch dann zu übernehmen, wenn sich herausstellt, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Boizenburg für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“ und der Änderung des FNP schuldunabhängig nicht fortgeführt wird oder fortgeführt werden kann bzw. zu keinem Erfolg führt. Eine Rückerstattung der bis dahin an das Planungsbüro gezahlten Gelder erfolgt nicht. Die Kosten eventueller Planungsänderungen trägt der Investor.

(6) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Die Mitwirkung des Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S.d. § 4b BauGB.

(7) Die Planungsunterlagen sind Eigentum der Stadt Boizenburg. Der Investor kann sie nutzen.

### **§ 3**

#### **(Kündigung und Anpassung)**

(1) Der Investor ist berechtigt den Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht zum 31.12.2020 in Kraft getreten ist bzw. eine vorzeitige Planreife bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgt ist. Im Falle einer Kündigung hat der Investor keine Ansprüche auf Erstattung der ihm bis dahin entstandenen Aufwendungen.

(2) Die Stadt ist zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen den Investor). Dem Investor steht auch in diesen Fällen kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind.

(3) Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der Investor oder die Stadt die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Vorgaben nicht nur unwesentlich abweicht. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

### **§ 4**

#### **(Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung)**

Der Investor unterwirft sich im Hinblick auf alle mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

### **§ 5**

#### **(Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit)**

Der Investor wird seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zur Durchführung des Vorhabens durch Vorlage einer Finanzierungszusage für das Vorhaben spätestens bis zum Satzungsbeschluss nachweisen. Soweit dieser Nachweis nicht oder nicht fristgerecht erbracht wird, ist die Stadt ebenfalls zur Kündigung des Vertrages berechtigt, ohne dass dem Investor ein Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen zustehen würde.

## § 6

### (Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen)

Der Investor erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 40-44 BauGB.

## § 7

### (Trägerwechsel, Weitergabe von Verpflichtungen)

Der Investor ist zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Stadt berechtigt. Die Stadt ist nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen. Soweit die Stadt zu einer Zustimmung grundsätzlich bereit ist, wird diese nur erteilt, wenn der vorgeschlagene Vertragspartner zur Übernahme aller Verpflichtungen einschließlich der hierfür bestellten Sicherungsmittel bereit ist. Die Stadt ist berechtigt, von einem etwaigen Übernehmer sowohl einen neuen Bonitätsnachweis als auch weitere Sicherheitsleistungen über den bisher vereinbarten Rahmen hinaus zu verlangen.

## § 8

### (Kosten)

(1) Die Kosten dieses Vertrages trägt der Investor.

(2) Der Investor zahlt das Honorar der Planungsleistungen, den Betrag in Höhe von 34.500,00 €, auf das u.g. Konto der Stadt vor dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung. Es besteht Einvernehmen beider Vertragspartner darüber, dass die Stadtvertretung den Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 24 erst nach dem Eingang der vertraglich vereinbarten Kostensumme auf dem Konto der Stadt fassen wird. Nach dem Satzungsbeschluss wird die Stadt den B-Plan Nr. 24 zur Rechtskraft bringen.

Sparkasse Mecklenburg- Schwerin

IBAN: DE 56 1405 2000 1650 000 002

BIC: NOLADE21LWL

Verwendungszweck: 51100000- 44251000 B- Plan 24

## § 9

### (salvatorische Klausel)

Sollten einzelne Vereinbarungen und Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig und/oder nicht durchführbar sein -aus welchem Grund auch immer- so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, diese unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch solche Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmungen entsprechen und rechtlich zulässig sind.

**(Nebenabreden, Schriftform)**

Die Vertragsparteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen werden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit.

Die Änderung, Ergänzung, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Ort, Datum

Ort, Datum

.....  
 .....  
 Bürgermeister  
 Harald Jäschke

- Investor-

.....  
 1. Stellvertreterin des Bürgermeisters  
 Sandy Mandlik

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Honorardarstellung für die Fortführung des Planverfahrens von Plankontor Stadt und Land GmbH vom 01.11.2017