

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“

## Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Zwischen der **Gemeinde Marienfließ**, vertreten durch das Amt Meyenburg, dieses wiederum vertreten durch den Amtsdirektor Matthias Habermann, Freyensteiner Str. 42, 16945 Meyenburg

– nachfolgend "Gemeinde" genannt –

und **Hartmut Schulz und Christian Schulz**, wohnhaft in 16945 Marienfließ, OT Krependorf, Stolpe 7

– nachfolgend "Vorhabenträger" genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB geschlossen.

### Präambel

Die Vorhabenträger beabsichtigen, ein Wohnhaus mit Büro, Carport und einem Heuzwischenlager auf seinem Grundstück zu errichten. Die Vorhabenfläche befindet sich nördlich der Ortslage Krependorf, angrenzend an den ehemaligen Sportplatz von Krependorf.

### § 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Vorhabenträger Hartmut Schulz ist Eigentümer des folgenden Grundstückes: Gemarkung Krependorf, Flur 3, Flst. 40. Auf diesem befindet sich das Vertragsgebiet, das in dem beigelegten B-Plan grau umrandet ist (Anlage 1).

(2) Die Vorhabenträger beabsichtigen, im Vertragsgebiet ein bis zu zweigeschossiges Wohnhaus mit Büro und Carport sowie ein Heuzwischenlager zu errichten (Vorhaben).

(3) Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. §5a Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

(4) Den Parteien ist bewusst, dass sich im Laufe des Genehmigungsverfahrens noch Änderungen ergeben können. Solche Änderungen sind zulässig, solange sie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen.

Innerhalb des MDW sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe,

(5) Alle sonst üblicherweise in einem Dörflichen Wohngebiet gem. §5a BauNVO zulässigen Nutzungen, die nicht zuvor aufgeführt wurden, sollen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch nicht zulässig sein, da sie dem gewünschten baulichen Zweck nicht entsprechen

(6) Im MDW-Gebiet unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

## **§ 2 Verfahren**

(1) Die Vorhabenträger haben den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt, der aus einem Plan mit bauleitplanerischen Festsetzungen für das Vorhaben (Vertragsplan, Anlage 1) sowie einer Begründung für den Vertragsplan (Anlage 2) besteht.

(2) Die Vorhabenträger haben die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beantragt. Die Gemeinde hat hierauf einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 21.06.2022 beschlossen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Anspruch besteht.

## **§ 3 Durchführung des Vorhabens**

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags.

(2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen oder ggf. mehrere vollständige(n) und genehmigungsfähige(n) Bauantrag(anträge) für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Spätestens ein Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigungen für das vertragsgegenständliche Vorhaben werden die Vorhabenträger mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigstellen.

(3) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch die Vorhabenträger ist die Gemeinde berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Fall können die Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Gemeinde herleiten.

## **§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

Pflanzung von Laub- und Obstbäumen

**Innerhalb des Baugrundstücks ist je angefangener 50 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum der Qualität 12-14 cm Stammumfang oder je ein Obstbaum der Qualität 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.**

Erläuterung:

Mit der Pflanzung von Einzelbäumen kann eine Verbesserung der Bodenhaushaltsfunktion erreicht werden. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass sich der Umweltzustand des Schutzgutes Boden bei Realisierung des Vorhabens nicht erheblich verschlechtert.

Für die Pflanzung von Bäumen auf privatem Grundstück werden folgende gebietsheimische Arten empfohlen:

Pflanzliste für mögliche Anpflanzungen:

**LAUBBÄUME:**

Botanischer Pflanzename	Deutscher Pflanzename
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche

**WILDOBSTBÄUME:**

Botanischer Pflanzename	Deutscher Pflanzename
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Pyrus pyraister</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere

**OBSTBÄUME:**

Botanischer Pflanzename	Deutscher Pflanzename
„Boskoop“	Apfelbaum
„Jakob Lebel“	Apfelbaum
„Clapp’s Liebling“	Birnenbaum
“Gellert’s Butterbirne“	Birnenbaum
“Schattenmorelle“	Kirschbaum
“Große Schwarze Knorpelkirsche“	Kirschbaum
“Hauszwetschge“	Zwetschgenbaum
“Mirabelle von Nancy“	Zwetschgenbaum

Zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt ist der „Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ von Dezember 2019 zu beachten.

**§ 5 Erschließung**

Das Vertragsgebiet ist bereits vollständig über die Gemeindestraße Stolpe erschlossen i.S.v. § 123 BauGB. Vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

**§ 6 Kostentragung**

Die Vorhabenträger tragen die Kosten der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## **§ 7 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge**

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

## **§ 8 Wirksamwerden des Vertrags**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans (Anlage 2) in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist.

## **§ 9 Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn sich der neue Vorhabenträger verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

(2) Die heutigen Vorhabenträger haften der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Zeigen die Vorhabenträger den Bau ihrer Gebäude bei der Unteren Bauaufsicht in Perleberg an, sendet er am selben Datum eine Kopie an die Gemeinde Marienfließ.

(4) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten und z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und weitere Maßnahmen gemäß Umweltbericht durchzuführen.

(5) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Realisierung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

(6) Zur Sicherung aller sich aus §4 dieses Vertrages ergebenden Verpflichtungen leisten sie Sicherheit in Höhe von pauschal 1.500 € (Eintausendfünfhundert) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse.

Dieser Wert ergibt aus der Verpflichtung zur Pflanzung eines Baumes je 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche (pro angefangener 50m<sup>2</sup>/1 Baum, je Baum = 300 €; bei angenommener Versiegelung von 250m<sup>2</sup> = 5 Bäume =1.500 €)

Die Bürgschaft ist binnen einen Monats nach Anzeige des Baubeginns bei der Unteren Bauaufsicht in Perleberg an die Gemeinde zu übergeben.

(7) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträger ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter aus dem §4 gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(8) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(9) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager“

Anlage 2 Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

Meyenburg, den  
Ort, Datum

Krependorf, den *14.02.2024*  
Ort, Datum

---

Matthias Habermann  
Amtsleiter

i.A. Jeanette Göpp  
stellv. Amtsdirektorin

Hartmut Schulz  
Vorhabenträger

Christian Schulz  
Vorhabenträger