

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Stadt Meyenburg**

vertreten durch das Amt Meyenburg,

dieses vertreten durch den Amtsdirektor Herrn Matthias Habermann und seine Stellvertreterin

Frau Uta Nebert,

Freyensteiner Straße 42, 16945 Meyenburg,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt-

und

der **Märkisch Prignitzer Möbel GmbH & Co. KG,**

vertreten durch die Komplementärin MPM GmbH,

diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dietmar Gornig,

Freyensteiner Straße 24, 16945 Meyenburg,

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in der Stadt Meyenburg, in der Gemarkung Meyenburg, das bestehende Betriebsgelände und zusätzliche Gewerbeflächen als Industriegebiet planungsrechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln. Auch die Möglichkeit, einen Teil des künftigen Energiebedarfs durch die Installation von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu sichern, soll flächenmäßig berücksichtigt werden. Ziel ist es, für Planungssicherheit zu sorgen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes zu ermöglichen.

Im rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt in der Fassung der 4. Änderung ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Es ist deshalb erforderlich, den FNP der Stadt zu ändern und einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen (Bauleitpläne).

Das Plangebiet ist ca. 63,2 ha groß und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Meyenburg: 57 tw., 58 tw., 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 74, 75 tw., 126, 130, 132, 133 und 134 der Flur 104 sowie die Flurstücke 1 und 11 tw. der Flur 107. Die Fläche ist auf dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Der Entwurf der 5. **Änderung des FNP** und der Entwurf des **B- Planes Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“** mit allen zugehörigen Unterlagen (insbesondere Begründung und Umweltbericht) sind Grundlage des Vertrages und als **Anlage 2** beigefügt. Nach Beschlussfassung, ggf. Genehmigung und Bekanntmachung der Pläne sind die Entwürfe durch die rechtskräftigen Fassungen zu ersetzen.

Die Planaufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanverfahren wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2018 mit Beschluss Nummern 12/2018 und 13/2018 gefasst.

Mit diesem städtebaulichen Vertrag soll ebenfalls die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehende Durchführung des Ausgleichs gemäß §§ 1a Abs. 3 Satz 4, 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gesichert sowie die Übernahme der Kosten oder sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geregelt werden.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand**

(1) Durch diesen städtebaulichen Vertrag überträgt die Stadt die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme, d.h. die Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Teil-FNP sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „**Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße**“, gemäß § 11 BauGB, auf den Vorhabenträger.

(2) Der Vertrag regelt ebenfalls die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebaulichen Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

(3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Vorhabenträger auf seine Kosten das Büro SPOK Stadtplanung B. Krause, Neue Bahnhofstraße 9-10 in 10245 Berlin direkt mit der Erstellung der Planungsunterlagen zur Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes, inkl. Umweltbericht, beauftragt. Ein Auftragsverhältnis zwischen der Stadt und dem Planungsbüro kommt daher ausdrücklich nicht zustande. Der Inhalt der Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Stadt und dem Amt Meyenburg abzustimmen. Das Planungsbüro ist im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren an die Weisungen der Stadt bzw. des Amtes Meyenburg gebunden.

(4) Das Amt Meyenburg begleitet die Planverfahren und führt die hoheitlichen Verfahrensschritte eigenverantwortlich durch. Es bereitet die notwendigen Beschlüsse vor und legt diese der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vor.

(5) Aus diesem Vertrag leiten sich für den Vorhabenträger keinerlei Ansprüche auf die Durchführung der Planverfahren, auf den Abschluss der Planverfahren oder auf die Realisierung des Vorhabens selbst ab.

Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **§ 2**

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(1) Die Parteien vereinbaren, dass alle naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung (nachfolgend als „Maßnahmen“ bezeichnet) entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß

Umweltbericht zum Bebauungsplan erfolgen. Art und Umfang der Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Alle Festlegungen des Umweltberichtes sind verbindlich und alle Maßnahmen durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich und auf seine Kosten durchzuführen.

(2) Die Kosten der Herstellung und dreijährigen Entwicklungspflege für folgende Maßnahmen werden auf rund 925.000,00 Euro (brutto) geschätzt (**Anlage 3**). Diese Kosten teilen sich wie folgt auf die wesentlichen Maßnahmen auf (die Kosten der Maßnahme e) außerhalb des B-Plangebietes sind nicht enthalten):

a) Anpflanzung von Bäumen: und Sträuchern auf den Flächen e und f	263.230,00 Euro (brutto);
b) Anlage von Feuchtbiotopen: mit Kleingewässern, Flachwasserzonen und Nasswiesen auf Fläche g	30.000,00 Euro (brutto);
c) wie b) auf Fläche h:	160.000,00 Euro (brutto);
d) Umwandlung Ackerfläche in extensives Grünland auf Fläche j	294.289,00 Euro (brutto)
e) Entwicklung Zauneidechsenlebensraum auf Flst. 100:	75.000,00 Euro (brutto);
f) Ausgleich für die Inanspruchnahme des Solls	175.000,00 Euro (brutto)

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft die jeweils erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Dabei gilt die Grundregel, dass je 1 m<sup>2</sup> Neuversiegelung 1,01 m<sup>2</sup> **anrechenbare** Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren sind.

Gemäß ihrem Anteil an der geplanten Neuversiegelung wird den Teilgebieten GI 2 – GI 5 ein prozentualer Anteil an den zu realisierenden anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen zugemessen.

	<b>Anteil Neuversiegelung</b>	<b>entsprechend zu realisierende anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen</b>
GI 2	21,4 %	37.720 m <sup>2</sup>
GI 3	43,1 %	75.968 m <sup>2</sup>
GI 4	19,3 %	34.018 m <sup>2</sup>
GI 5	15,3 %	26.968 m <sup>2</sup>
SO Photovoltaik	0,9 %	1.586 m <sup>2</sup>
Summe:	100,0 %	176.260 m <sup>2</sup>

Darüber hinaus sind bei Inanspruchnahme des Solls die dafür vorgesehenen zusätzlichen Maßnahmen umzusetzen.

Die Durchführung der jeweiligen Maßnahmen gem. Umweltbericht ist dem Amt Meyenburg jeweils spätestens zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

Die erfolgte Durchführung aller Maßnahmen ist durch ein fachkundiges Planungsbüro abzunehmen und zu protokollieren. Entscheidend für den Nachweis der anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen ist die Qualität der entwickelten Biotope. Die Abnahmeprotokolle sind dem Amt Meyenburg als Nachweis zu übergeben.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Erhaltungs-, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Zum Nachweis ist dem Amt Meyenburg erstmalig nach einem Jahr und danach jeweils nach drei Jahren, beginnend mit der protokollierten Fertigstellung der Maßnahmen, ein durch ein fachkundiges Büro erstellter Monitoringbericht durch den Vorhabenträger vorzulegen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, das Monitoring entspr. § 4 c BauGB gem. Umweltbericht auf seine Kosten durchzuführen.

(6) Findet (zunächst) nur auf einem Teil der als Industriegebiet oder Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesenen Fläche ein Eingriff in Natur und Landschaft statt und wird dafür ein Bauantrag gestellt, gilt dieser § 2 mit den folgenden Maßgaben:

a) Dem geplanten Eingriff ist gem. Abs. 2 und 3 eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zuzuordnen und mit dem Bauantrag der Ausgleich für den geplanten Eingriff nachzuweisen.

Führt diese Maßnahme zu einer Überkompensation, so wird dieser Anteil auf zukünftige Eingriffe angerechnet.

b) Zur Sicherung der mit dem jeweils geplanten Eingriff notwendigen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hat der Vorhabenträger mit dem Antrag auf Baugenehmigung der Stadt eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage in Höhe der Kosten für die jeweils notwendigen Maßnahmen gem. (6) a) zu übergeben. Diese wird nach Vorlage eines geeigneten Nachweises (z.B. Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde oder ein fachkundiges Planungsbüro) in der Höhe des Wertes der umgesetzten Maßnahmen freigegeben.

Kommen (später) weitere Bauanträge bzw. Baumaßnahmen hinzu, gilt dieser Abs. 6 für die weiteren Eingriffe entsprechend.

(7) Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen gem. Umweltbericht außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 100 der Flur 104, in der Gemarkung Meyenburg durchzuführen.

(8) Die in der Präambel genannten Flurstücke im Geltungsbereich des B-Planes, die Eigentum des Vorhabenträgers sind sowie das Flurstück 100 in der Flur 104 werden von diesem für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

(9) Für die Maßnahmen, die auf Flächen durchgeführt werden sollen, die nicht Eigentum des Vorhabenträgers sind, ist deren Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Dazu ist von dem jeweiligen Eigentümer der Flächen eine Zustimmungserklärung vorzulegen. Diese sind als **Anlage 4** diesem Vertrag beigelegt.

(10) Zur dauerhaften Sicherung des Vollzugs insbesondere der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Verfügbarkeit aller Flächen durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Meyenburg, als Trägerin der Planungshoheit, zu sichern.

Die Kopien der Urkunden über die Bestellung der Eintragung der Dienstbarkeiten sind diesem Vertrag als **Anlage 5** beigelegt. Nach Vorlage des Eintragungsnachweises in Form eines (einfachen) Grundbuchauszuges wird dieser dem Vertrag als Anlage 5 beigelegt und ersetzt somit die Kopien der Bestellsurkunden.

### **§ 3 Erschließung**

Die Erschließung des B- Plangebietes erfolgt über die öffentliche gemeindliche Straße „Kiebitzberger Weg“ (Gemarkung Meyenburg, Flur 104, Flurstück 49, und die Landesstraße 14 (Gemarkung Meyenburg, Flur 104, Flurstück 75, und Flur 107, Flurstück 11)). Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 6 obliegt allein dem Vorhabenträger, da es sich um die Erschließung des Betriebsgeländes handelt.

### **§ 4 Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers**

(1) Der Vorhabenträger stellt der Stadt die zur Planaufstellung und zur Satzungsausfertigung der Bauleitpläne notwendigen Unterlagen in ausreichender Anzahl und entsprechender Qualität zur Verfügung.

Alle Regelungen dieses Vertrages zur Erstellung der Bauleitpläne gelten entsprechend, wenn eine Wiederholung von Verfahrensschritten oder eine Änderung der Pläne aufgrund von Entscheidungen anderer Behörden oder in Folge einer gerichtlichen Entscheidung erforderlich werden.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche gerichtliche und außergerichtliche Kosten der Stadt für den Fall, dass ein Normenkontrollverfahren gegen einen Bauleitplan eingeleitet wird, zu tragen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass unter außergerichtlichen Kosten in dem vorbezeichneten Sinne die Kosten der Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei durch die Stadt aufgrund einer angemessenen Vergütungsvereinbarung zu verstehen ist, wobei in gerichtlichen Angelegenheiten mindestens die sich nach dem Rechtsanwaltvergütungsgesetz ergebende Vergütung geschuldet wird. Kostenauslösende Maßnahmen nach diesem Abs. 2 bedürfen der vorherigen Information an den Vorhabenträger.

(3) Zur Sicherung aller sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag hat der Vorhabenträger vor Unterzeichnung des Vertrages durch das Amt Meyenburg einen Betrag in Höhe von 10.000,00 Euro auf das Konto des Amtes Meyenburg zu überweisen. Dieser Betrag ist vollständig an den Vorhabenträger zurückzuzahlen, wenn nicht binnen eines Jahres nach Unterzeichnung dieses Vertrages alle für die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne notwendigen Beschlüsse der Stadt gefasst sind.

Nach Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag wird dieser Geldbetrag an den Vorhabenträger zurückgezahlt. Die Auszahlung erfolgt nur nach Erfüllung **aller** Verpflichtungen. Andernfalls gilt dieser Betrag als Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Der Betrag wird nicht verzinst.

## **§ 5**

### **Pflichten der Stadt Meyenburg**

(1) Die Stadt und das Amt Meyenburg werden den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten sowie bestehender Rechtsvorschriften nach besten Kräften unterstützen. Die Stadt überträgt gemäß § 4 BauGB dem Planungsbüro die Durchführung der Verfahrensschritte für die Bauleitplanverfahren.

(2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger zur Aufstellung der Bauleitpläne ausschließlich dazu erfolgt, sein technisch- fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt sowie ihre Verantwortung für das gesetzlich vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren bleiben daher unberührt.

(3) Das Amt Meyenburg und die Stadt tragen die ihnen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten selbst.

## **§ 6**

### **Kündigung aus wichtigem Grund**

Die Vertragsparteien haben das Recht, diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein zu Kündigung berechtigender wichtiger Grund unter anderem die Nichtfassung der geplanten, für die Aufstellung des B- Planes notwendigen, Beschlüsse der Stadt ist. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Wechselseitige Ansprüche wegen einer erfolgten Kündigung dieses Vertrages werden ausgeschlossen.

## **§ 7**

### **Rechtsnachfolger, Vertragsübertragung**

(1) Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten und zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, diese jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

**(2) Der Vorhabenträger hat das Recht, diesen Vertrag im Rahmen einer Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten mit Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen. Die Stadt darf die Zustimmung verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag gefährdet wird.**

Der Vorhabenträger hat der Stadt die beabsichtigte Übertragung an Dritte unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Dies gilt entsprechend für Grundstücke oder Teilflächen des Plangebietes.

## **§ 8**

### **Haftungsausschluss**

Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen, die der Vorhabenträger zur Realisierung dieses Vertrages oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag tätigt, wird ausgeschlossen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung der Bauleitpläne nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## **§ 9**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.
- (2) Der Zustimmungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Meyenburg ist diesem Vertrag als **Anlage 6** beigelegt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in dem Vertrag Lücken ergeben, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Auffüllung von Lücken werden die Parteien eine angemessene wirksame Regelung treffen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt insbesondere für das Schriftformerfordernis selbst. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- (5) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Perleberg, sofern nicht zwingend ein davon abweichender gesetzlicher Gerichtsbestand besteht.
- (6) Die Anlagen 1 bis 6 sind Bestandteile des Vertrages.

Anlage 1:      Übersichtsplan

Anlage 2:      Entwurf der 5. Änderung des Teil-FNP Meyenburg und Entwurf des B-Planes Nr. 6  
                  **„Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“**  
                  einschließlich Begründung und Umweltbericht

Anlage 3:      Zuordnung und Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 4:      Durchführbarkeit der Maßnahmen – Zustimmungserklärung

Anlage 5: Kopien der Urkunden über die Bestellung der Eintragung der Dienstbarkeiten

Anlage 6: Zustimmungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Meyenburg

Meyenburg, den

Meyenburg, den

Stadt Meyenburg, vertreten durch das Amt  
Meyenburg, dieses wiederum vertreten durch  
Matthias Habermann (Amtsdirektor) und  
Uta Nebert (Stellvertreterin des Amtsdirektors)

Märkisch Prignitzer Möbel GmbH & Co. KG  
vertreten durch die MPM GmbH,  
diese wiederum vertreten durch den  
Geschäftsführer Dietmar Gornig