

## Städtebaulicher Vertrag für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2018 "Photovoltaikfreiflächenanlage" der Gemeinde Luckow und Übernahme der Bauleitplanungskosten

<i>Fachamt:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	<i>Datum</i> 22.03.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Luckow (Entscheidung)	08.04.2021	Ö

**Sachverhalt**

O. g. städtebaulicher Vertrag regelt die Kostenübernahme bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2018 „Photovoltaikfreiflächenanlage“ der Gemeinde Luckow. Hier verpflichtet sich der Bauherr zu Übernahme sämtlicher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten einschließlich der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und deren Sicherung.

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Luckow stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag zu. Der Bürgermeister wird ermächtigt den Vertrag abzuschließen.

**Anlage/n**

1	Städtebaulicher Vertrag PV Luckow öffentlich
---	--

**Finanzielle Auswirkungen**

	ja	nein			
fin. Auswirkungen im Haushalt berücksichtigt		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

<b>Abstimmungsergebnis</b>		
JA	NEIN	ENTHALTEN

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

Siegel

\_\_\_\_\_  
stellv. Bürgermeister/in

**Städtebaulicher Vertrag  
für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1/2018  
„Photovoltaikflächenanlage“ der Gemeinde Luckow und der Übernahme von  
Bauleitplanungskosten und Umsetzung der naturrechtlichen  
Ausgleichsmaßnahmen**

Zwischen der            Gemeinde Luckow  
                                 über Amt „Am Stettiner Haff“  
                                 Stettiner Str. 1  
                                 17367 Eggesin

vertreten durch        den Bürgermeister, Herrn Fabian Schöne  
                                 - nachfolgend Gemeinde genannt –

und                        Firma P. und L. Agrar GbR,  
                                 Wenstruper Straße 12,  
                                 49451 Holdorf

vertreten durch        Herrn Hendrik Lübbehüsen  
                                 Herrn Heier Pöppelmann  
  
                                 - nachfolgend Bauherr genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

**Präambel**

Die Gemeindevertretung Luckow führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1/2018 „Photovoltaikfreiflächenanlage“ auf dem Gebiet der ehemaligen Schweinemastanlage für das Flurstück 5/6 der Flur 4 der Gemarkung Luckow durch. Die Gemeinde unterstützt damit das Ziel des Bauherrn, das Planungsrecht für eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) folgenden städtebaulichen Vertrag über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1/2018 „Photovoltaikflächenanlage“ der Gemeinde Luckow:

## **§ 1 Plangebiet**

Betroffen von der Planung ist das Flurstück 5/6 der Flur 4, Gemarkung Luckow innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der in der Anlage 1 beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer Strichellinie gekennzeichnet.

## **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan führt die Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage einer sinnvollen Nutzung als Photovoltaikfreiflächenanlage zu.

## **§ 3 Kosten des Bebauungsplanes**

1. Der Bauherr beauftragt, in Abstimmung mit der Gemeinde Luckow, das Planungsbüro g8 GbR, Plantagenplatz 3, Potsdam und Dipl. Biol./Baumgutachter T. Zielisch, Geschwister Scholl Str. 72 B, Potsdam mit den stadtplanerischen und grünordnerischen Leistungen zur Ausstellung des Bebauungsplanes Nr.1/2018 „Photovoltaikflächenanlage“ der Gemeinde Luckow
2. Der Bauherr verpflichtet sich nach § 11 BauGB die in diesem Zusammenhang anfallenden Honorarkosten zuzüglich Mehrwertsteuer, die durch die Bearbeitung und Erstellung der Bauleitplanungen einschließlich Umweltbericht laut Honorarvertrag zwischen Planungsbüro g8 GbR, Plantagenplatz 3, Potsdam und Dipl. Biol./Baumgutachter T. Zielisch, Geschwister Scholl Str. 72 B, Potsdam in voller Höhe zu übernehmen und zwar unabhängig davon, ob der B-Plan rechtswirksam wird oder nicht.
3. Sollte sich im Verlaufe der Planung herausstellen, dass neben den stadtplanerischen und grünordnerischen Leistungen weitere Kosten anfallen, die für die Rechtskraft des Bebauungsplanes unverzichtbar sind (Katastergebühren, Erfassungen zum Artenschutz, Vermessung evtl. notwendigen Gutachten u.ä.) verpflichtet sich der Bauherr auch zu deren Übernahme in voller Höhe.
4. Die Parteien sind sich dessen bewusst, dass sich aus der Übernahme der Planungskosten durch den Bauherrn keine Verpflichtung der Stadt Eggesin ergibt, den Bebauungsplan überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen.
5. Die Honorarkosten sind von dem Kostenschuldner auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Verfahren aus Gründen, die die Stadt Eggesin und das Planungsbüro nicht zu vertreten haben, nicht fortgeführt werden kann.
6. Die Gemeinde Luckow und der Bauherr informieren sich bei Nachfrage gegenseitig über den Stand der Vertragserfüllung durch das Planungsbüro und den jeweiligen

Verfahrensstand. Die Gemeinde Luckow wird bei Verfahrensentscheidungen den Umstand, dass der Bauherr Aufwendungen hatte, würdigen. Die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung bleibt hiervon unberührt. Der Bauherr ist nicht berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen.

7. Die Honorarkosten einschl. der angefallenen Nebenkosten sind durch den Bauherrn an das Planungsbüro zu leisten. Die Zahlungsaufforderung erfolgt durch das Planungsbüro direkt an den Bauherrn. Die Schlussrate (abschließende Planfassung) wird erst nach Leistungsabnahme durch die Gemeinde Luckow fällig (Satzungsbeschluss; abschließender Beschluss).
8. Die Gemeinde Luckow verpflichtet sich, bei Leistungsabnahme die Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergaben unter eigener Kostentragungspflicht anwendet. Durch die Zahlung der Honorarkosten erwirbt der Bauherr keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Bauherr kein Recht aus dem Urheberrecht

#### **§ 4**

##### **Kosten und Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Rahmen der Umweltprüfung als notwendig festgestellten Ausgleichsmaßnahmen werden auf Kosten des Bauherrn in voller Höhe übernommen und die notwendigen Ersatzflächen werden nachgewiesen und entsprechend der Forderung der unteren Naturschutzbehörde dinglich gesichert und vollständig umgesetzt.

Die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde sind vollumfänglich zu erfüllen. Das sind im Einzelnen:

Für die externe Kompensationsmaßnahme (Entwicklung eines Feldhecke auf dem 1.200 m großen Teil des Flurstückes 82, Flur 1, Gemarkung Warsin) ist der unteren Naturschutzbehörde bis Baubeginn der Nachweis der privatrechtlichen Sicherung, wie z. Bsp. durch Grundbucheintrag vorzulegen. Da Kompensationsmaßnahmen dauerhaft zu sichern sind bedarf es einer notariell beglaubigten grundbuchlichen Sicherung. Der Grundbucheintrag sollte wie folgt aussehen:

- a) Im Grundbuch von Warsin Blatt 61 sind wir, die Unterzeichnenden, Hendrik Lübbehüsen, wohnhaft in Fladderlohausen 36, 49451 Holdorf und Heiner Pöppelmann, wohnhaft in Wenstruper Straße 12, 49451 Holdorf, als Eigentümer des Flurstückes 82, der Flur 1 eingetragen.
- b) Wir bestellen hiermit an dem Grundstück Gemarkung Warsin, Flur 1, Flurstück 82 zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nachstehenden Inhalts, an die 1. Stelle der Abt. 2 des Grundbuches, einzutragen:
- c) Der Eigentümer des Grundstückes 82, der Gemarkung Warsin, Flur 1 ist verpflichtet, die auf eben genanntem Flurstück zu pflanzenden Feldgehölze/Feldhecken dauerhaft zum Zwecke des Naturschutzes (Entwicklung naturnaher Feldgehölze/Feldhecken) zu erhalten und zugunsten der unteren

Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Dezernat 3, 17309 Pasewalk, An der Kürassierkaserne 9 zu sichern und auf eine wirtschaftsbestimmte Nutzung der Gehölze zu verzichten.

Die Umsetzung der Pflanzung hat im anschließenden Herbst / Winter nach Baufertigstellung unaufgefordert zu erfolgen. Die Abnahme der Pflanzung ist unaufgefordert vorzunehmen.

Die Anlage einer Siedlungshecke mit ebenfalls o.g. Gehölzen am östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von 495 m<sup>2</sup> entsprochen.

## **§ 5**

### **Kündigung und Haftung**

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. Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der Bauherr oder die Gemeinde Luckow die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept wesentlich abweicht.  
Der Bauherr oder die Gemeinde Luckow hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichzeitig dient.  
Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 6**

### **Gerichtsstand**

Gerichtsstand für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gemeinde Luckow.

## **§ 7**

### **Sonstige Vereinbarungen**

1. Dieser städtebauliche Vertrag tritt nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung in Kraft.
2. Jegliche Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieses Formerfordernisses kann nur schriftlich erfolgen. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt.

Die Gemeinde Luckow, der Bauherr und der Planer erhalten eine Ausfertigung.

3. 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.

Luckow, den .....

....., den.....

Für die Gemeinde Luckow

Bauherr

.....  
Bürgermeister

.....  
Hendrik Lübbehüsen

.....  
1. stellv. Bürgermeister

.....  
Heiner Pöppelmann