



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 196/16 Datum: 14.01.2016 Status: öffentlich
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Schwimmteichanlage Basthorst" Beschluss über den Durchführungsvertrag	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Pickmann	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	26.01.2016
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	18.02.2016
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	07.03.2016

Sachverhaltsdarstellung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit der Abwägung abgeschlossen. Nun gilt es nach dem Verfahren nach dem BauGB einen Durchführungsvertrag zu schließen.

Im § 12 (1) BauGB heißt es, dass die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann, wenn der Vorhabenträger ... bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Stadt muss sich mit diesen Anforderungen auseinandersetzen.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Maßnahme durchzuführen. Das zeigt sich in dem Planungsantrag selbst, durch die aktive Teilnahme am Planungsprozess und seinen Ausführungen in den Sitzungen der Ortsteilvertretung und des Bauausschusses sowie in den vielfältigen Aktivitäten bei der Vorbereitung der Baumaßnahme selbst.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke. Damit ist eine wichtige Voraussetzung gegeben.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sollte der Stadt nachgewiesen werden. Welche Anforderungen hierbei zu stellen sind, ergibt sich wiederum aus den besonderen Umständen des Einzelfalls, insbesondere aus der Person des jeweiligen Vorhabenträgers und seiner „Bonität“. Der Vorhabenträger wurde aufgefordert, eine Erklärung einer europäischen Bank beizubringen, die die Absicherung der Finanzierung erklärt. Der Vorhabenträger kann dies aber nicht beibringen, da er nicht über eine Bank finanziert, sondern über Privatvermögen.

Steuerberater stellen so eine Bestätigung grundsätzlich nicht aus.

Da der Vorhabenträger über Jahre in Basthorst mit seinem Unternehmen ansässig ist und auch große Investitionen wie den Hotelneubau finanziert hat, kann die weitere Bonität angenommen werden.

In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung aller Kosten und zur Durchführung der Maßnahme in einer bestimmten Frist,

Anlage/n:

Durchführungsvertrag

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt den beiliegenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Crivitz und der Servaas Schlosshotel GmbH

Schlosstraße 18

19089 Crivitz OT Basthorst.

Durchführungsvertrag

zwischen

**der Stadt Crivitz, vertreten durch die Bürgermeisterin,
Frau Britta Bruschk-Gamm
sowie
den 1. Stellvertreter der Bürgermeisterin,
Herr Dr. Markus Nonnemann**

**Amtstraße 5
19089 Crivitz
- nachstehend "Stadt Crivitz" genannt -**

und

**der Servaas Schlosshotel GmbH
Schlossstraße 18
19089 Crivitz OT Basthorst**

(Steuer-Nr. 09011804567)

vertreten durch Herrn Mark Hopman

-nachstehend „Vorhabenträgerin“ genannt-

wird folgender öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf der von diesem Vertrag erfassten Teilfläche des Flurstücks 68/5 und der Fläche des Flurstücks 69/1, Flur1, Gemarkung Basthorst eine Schwimmteichanlage mit biologischer Wasseraufbereitung, angrenzend an die bereits bestehende Bebauung des Hallenbades und des Wellnessbereiches der Hotelanlage, zu errichten.

Die Stadt Crivitz hat am 09.02.2015 beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 nach § 12 BauGB „Schwimmteichanlage Basthorst“ aufzustellen. Der Vorhabenträgerin soll die Möglichkeit eingeräumt werden, auf Grund der positiven Entwicklung des Hotelbetriebes und der Belebung des Tourismus im unmittelbaren Umfeld des Beherbergungsbetriebes ihre Hotelanlage durch eine offene Badelandschaft zu erweitern.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit diesem Vertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Vorhaben, Erschließungsmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 68/5 und 69/1 sowie 323, 324 und 325 der Flur 1, Gemarkung Basthorst.

(2) Das Vertragsgebiet im Sinne dieses Vertrages umfasst die in Absatz 1 aufgeführten Flurstücke, das Flurstück 68/5 nur teilweise. Sie sind in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben, die Erschließungsanlagen und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten und in den vereinbarten Fristen herzustellen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 in seiner Satzung und seiner Begründung mit Umweltbericht, der nach Erlangung der Rechtskraft diesem Vertrag beizufügen ist (**Anlage 2**) und
2. die während des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (**Anlage 3** Verfahrensakte in Kopie).

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

(1) Die Vorhabenträgerin erstellt die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Schwimmteichanlage mit den dazugehörigen Neben- und Außenanlagen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Schwimmteichanlage Basthorst“ sowie die in der Begründung beschriebenen Erschließungsanlagen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe dieses Vertrages herstellen.

§ 4 **Durchführung des Vorhabens**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einen Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 3 dieses Vertrages zu stellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens ein Jahr nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Bauausführung zu beginnen und das gesamte Vorhaben innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen, einschließlich der Erschließung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

(2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Crivitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Absatz 1 vereinbarten Frist durchgeführt wird. Die Vorhabenträgerin kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Stadt Crivitz geltend machen.

(3) Die Vorhabenträgerin hat notwendige Bau- und sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.

(4) Alle Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Abwägungsergebnis der Stadt Crivitz (**Anlage 3** Verfahrensakte in Kopie) sind bei der Durchführung des Vorhabens, der Erschließung und der begleitenden Maßnahmen vollumfänglich zu beachten.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gemäß den naturschutzbezogenen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) - Grünordnerische Festsetzungen Nr. 1 bis 3 i.V.m. den Kompensationsmaßnahmen 5.1. und 5.2. - des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12 die Maßnahmen zu realisieren sowie die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zu übernehmen. Die Hinweise und nachrichtliche Übernahmen im Abschnitt IV sind zu beachten.

(6) Die Umsetzung der Maßnahme A 1 (vgl. Umweltbericht) ist mit Baubeginn des Vorhabens zu realisieren und für den Zeitraum des Betriebes der Schwimmteichanlage zu erhalten. Der Baubeginn ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

(7) Die Erschließung muss vor Nutzungsbeginn der Schwimmteichanlage gesichert sein.

(8) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt Crivitz.

(9) Für die Planung und Herstellung der öffentlichen Wasser- und Abwasseranlage, d.h. Anlagen der Wasserversorgung, der Schmutz- und Regenwasserentsorgung und der eventuellen Ableitung zum Vorfluter wird durch die Vorhabenträgerin mit dem zuständigen Zweckverband "Schweriner Umland" bzw. dem Wasser- und Bodenverband "Obere Warnow" ein gesonderter Vertrag geschlossen.

(10) Die Errichtung der Versorgungsanlagen – wie beispielsweise Elektroenergie - obliegt der Vorhabenträgerin. Dazu sind rechtzeitig zwischen der Vorhabenträgerin und den entsprechenden Versorgungsträgern Regelungen zu treffen.

§ 5**Übertragung der Herstellungsarbeiten**

(1) Mit den Vorhaben- und Erschließungsarbeiten darf erst nach Inkrafttreten dieses Vertrages begonnen werden.

(2) Maßnahmen und Erteilung von Aufträgen, die die Vorhabenträgerin vor Inkrafttreten der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Schwimmteichanlage Basthorst“ auslöst, hat die Vorhabenträgerin ausschließlich selbst zu verantworten.

(3) Die Vorhabenträgerin ist für eine den Technischen Regeln entsprechende Bauausführung verantwortlich. Zertifikate und sonstige vorgeschriebene Nachweise sind auf Verlangen vorzulegen.

§ 6**Bauleitung, Haftung und Verkehrssicherung**

(1) Die Bauleitung obliegt der Vorhabenträgerin. Zur Bauüberwachung ist mindestens ein ingenieurmäßig ausgebildeter Beauftragter der Vorhabenträgerin einzusetzen, der im erforderlichen Umfang auf der Baustelle sein muss.

(2) Vom Tage des Beginns der Vorhaben- und Erschließungsarbeiten übernimmt die Vorhabenträgerin für ihre Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes die Verkehrssicherungspflicht.

(3) Die Vorhabenträgerin haftet bis zur evt. Übernahme der Anlagen durch die Versorgungsträger für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt Crivitz insoweit von allen Schadensersatzansprüchen infolge der in Satz 1 genannten Schäden frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(4) Vor Beginn der gesamten Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das beabsichtigte Bauvorhaben nebst Erschließungsanlagen stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass hierfür ein Ausgleich geleistet werden muss. Hierüber wird die Stadtvertretung der Stadt Crivitz im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 BauGB entscheiden. Die Vorhabenträgerin führt auf ihre Kosten die Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen im Teil B - Text – Abschnitt II Grünordnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Schwimmteichanlage Basthorst“ durch. Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen im Abschnitt IV des Teils B – Text – sind zwingend zu beachten.

§ 8**Kostentragung**

Der Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (wie die Planung, die Erschließung, den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Errichtung des Vorhabens).

§ 9
Trägerwechsel

Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass das Vertragsverhältnis von der Stadt Crivitz eingegangen ist, um mit der Vorhabenträgerin das Projekt zu realisieren. Ein Vorhabenträgerwechsel ist zustimmungsbedürftig. Die Stadt Crivitz behält sich ausdrücklich vor, von einem/er etwaigen neuen Vorhabenträger/Vorhabenträgerin einen Bonitätsnachweis zu verlangen.

§ 10
Schlussbestimmungen

(1) Sollte der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Schwimmteichanlage Basthorst“ nicht gefasst werden bzw. der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht wirksam werden, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt Crivitz nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Schwimmteichanlage Basthorst“ im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt.

(3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Crivitz und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(4) 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 wirtschaftlich und rechtlich entsprechen.

(5) Es gilt deutsches Recht.

(6) Für Entscheidungen von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

Crivitz, (22.02.2016, bestätigt.....
durch Ortsteilvertretung
Gädebehn und Ausschuss für ...Bau...)

Crivitz

.....
Brusch-Gamm Dr. Nonnemann
Bürgermeisterin 1. Stellvertreter

.....
Hopman
Vertreter der Vorhabenträgerin

