



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 524/22-01 <b>Datum:</b> 07.04.2022 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Entwurf städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 "Altenheim Elim"</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Priehn</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	21.04.2022
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	25.04.2022

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hat in ihrer Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ unter dem folgenden Planungsziel gefasst.

Planungsziel ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Altersheims, verbunden mit der Herstellung einer geschlossenen Parkanlage (Sinnesgarten) und die Bereitstellung von Bauflächen für altengerechtes Wohnen / Mehr-Generationenwohnen, neben der damit erforderlich werdenden Verlegung der Parkplatzflächen.

Die Stadt Crivitz möchte im B-Plan Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf festsetzen und somit Raum für das Projekt schaffen.

Um diese Ziele im geplanten Verfahrensgebiet zu verwirklichen, beabsichtigt die Stadt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger. Der vom Vorhabenträger eingereichte Entwurf wurde ergänzt und angepasst.

Die Kosten des Planverfahrens werden auf den Vorhabenträger übertragen, wobei die Stadt im Rahmen der rechtlichen Vorgaben frei in ihren Beurteilungen und Gestaltungsmöglichkeiten bleibt.

Die Anlage 2 Zusammenfassung Konzept wurde entsprechend dem vorliegenden Vorentwurf angepasst.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten werden der Stadt bis auf die Verwaltungskosten durch den Vorhabenträger erstattet.

**Anlage/n:**

Entwurf des städtebaulichen Vertrages

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ mit dem Vorhabenträger in der vorliegenden Form abzuschließen.

# Städtebaulicher Vertrag

## Nr. 03-B14/22

zwischen der

Stadt Crivitz

über Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

vertreten durch die  
Bürgermeisterin Britta Brusck-Gamm

(nachfolgend Stadt genannt)

und dem

Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.  
Weinbergstr. 50  
19089 Crivitz

vertreten durch den Vorstand, Stephan Schicht, Andreas Laufer und Joachim Laufer

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

wird auf Grundlage des § 11 BauGB in der derzeit gültigen Fassung folgender Vertrag geschlossen:

## **Präambel**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hat in ihrer Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ unter dem folgenden Planungsziel gefasst.

### „Planungsziel:

Um der Absicht des Vorhabenträgers nach weiterer Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse auf dem Weinberg nachzukommen, ist das Ziel der Planung die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Altenheims, verbunden mit der Herstellung einer geschlossenen Parkanlage (Sinnesgarten) und die Bereitstellung von Bauflächen für altengerechtes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen, neben der damit erforderlich werdenden Verlegung der Parkplatzflächen.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung schließen die Vertragspartner diesen nachfolgenden Vertrag.

Vertragsbestandteil sind die folgenden Anlagen:

Anlage 1	Lageplan des Vertragsgebietes
Anlage 2	Konzept / Vorentwurf

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand und Vertragsziel**

1. Vertragsgegenstand sind die städtebaulichen Leistungen für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 14 sowie des Umweltberichts für die Erweiterung des Gebietes der bestehenden Altenpflegeeinrichtung in der Weinbergstr. 50 in Crivitz in nördlicher Richtung des Standorts.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Crivitz ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche mit Pflegeeinrichtung dargestellt.
3. Vertragsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Altenheims verbunden mit der Herstellung einer geschlossenen Parkanlage (Sinnesgarten) und die Bereitstellung von Bauflächen für altengerechtes Wohnen / Mehr-Generationenwohnen, neben der damit erforderlich werdenden Verlegung der Parkplatzflächen gemäß den von der Gemeinde verfolgten, städtebaulichen Zielen und Zwecken sowie die Vorbereitung und Durchführung erforderlicher städtebaulicher Maßnahmen.
4. Die Erschließung muss allen funktionalen Ansprüchen genügen. Es ist ein detailliertes städtebauliches Konzept als Grundlage für den Vorentwurf des B-Plans Nr. 14 zu entwickeln. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Bauleitplanung.

## **§ 2**

### **Leistungsumfang**

1. Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB einschließlich der umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange. Durch den

Vorhabenträger ist die Stadtplanerin Frau Hedtke aus der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin, Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin beauftragt worden.

2. Die gesamten Planunterlagen sind während des Verfahrens in Papier- und Dateiformat (pdf) und in erforderlicher Anzahl des Beratungs- / Beschlussorgans zur Verfügung zu stellen. Nach Abschluss des Verfahrens sind der Stadt die gesamten Planunterlagen in Papier- und Dateiformat (pdf und dwg /dxf) zum Eigentum zu übergeben. Ebenso ist der B-Plan als SHP-Datei zur Einpflege in den Bauleitplanserver M-V abzugeben.
3. Die Rechnungen der beauftragten Planungsbüros und Unternehmen werden direkt an den Vorhabenträger gestellt.
4. Aufwendungen, die der Stadt durch das Bauleitplanverfahren entstehen, wie Gebühren, Vervielfältigungen von Plänen, stellt die Stadt dem Vorhabenträger in Rechnung.

### **§ 3 Verpflichtende Leistungen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf eigene Kosten die Erarbeitung des B-Plans Nr. 14 für das Vertragsgebiet durchführen zu lassen. Hierzu gehören auch die Vermessungsarbeiten sowie Fachplanungen und Fachgutachten, die für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erforderlich sind.  
Die von ihm zu erbringenden Leistungen nach Art und Umfang sind mit der Stadt abzustimmen.
2. Der Vorhabenträger beauftragt für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und für alle erforderlichen Fachplanungen/-gutachten leistungsfähige Dritte.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der in dem Bebauungsplans Nr. 14 getroffenen Festsetzungen. Er verpflichtet sich auch zur Vorbereitung und Durchführung von Vorkehrungen und Maßnahmen auf eigene Kosten, die in dem Umwelt- sowie Artenschutzbericht dargelegt werden und zugleich Voraussetzung für den Vollzug der städtebaulichen Planung sind.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf eigene Kosten zur Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Für die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsflächen ist die Stadt Crivitz verantwortlich. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Ausgleichsflächen und können auch nicht zur Verfügung gestellt werden.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf eigene Kosten zu Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Bodensanierung, des Immissionsschutzes, des Brandschutzes und sonstiger vorbereitender Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Planung und den Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind. Eine Flurstücksneuordnung ist nicht erforderlich.
6. Der Vorhabenträger hat die notwendigen straßen-, naturschutz- und wasserrechtlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen zur städtebaulichen Planung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einzuholen, wenn diese aus fachrechtlicher Sicht vor dem Satzungsbeschluss vorliegen müssen und soweit diese nicht durch die Verwaltung der Stadt selbst zu beantragen sind.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die von ihm zu errichtenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Plangebiet so zu gestalten, wie dies aus der endgültigen Bebauungsplansatzung, dem Umweltbericht zur Eingriffsreglung und etwa zugehörigen Projektbeschreibungen ersichtlich ist.

8. Die Stadt wird das erforderliche Bauleitplanverfahren betreiben und fördern. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt.
9. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
10. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig unverzüglich sämtliche zur Erlangung eines rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlichen Anträge zu stellen, Maßnahmen zu treffen bzw. Verfahren einzuleiten und sich gegenseitig über den Planungsstand zu informieren.

#### **§ 4 Erschließung**

1. Eine Übertragung der Erschließung des B-Plangebiets laut Anlage 1 an den Vorhabenträger ist nicht erforderlich, da dieses vollständig erschlossen ist. Im Rahmen der Umsetzung der B-Planung wird der bereits vorhandene und in die Zufahrtsstraße eingebundene Gehweg, der mit der kommunalen „Weinbergstraße“ verbunden ist, räumlich getrennt von der Zufahrtsstraße in 1,5 m Breite ausgeführt.
2. Für die evtl. notwendige Änderung oder Ergänzung von Medien (Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Gas, Strom u. ä.) wird der Vorhabenträger die notwendigen öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Verträge mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger abschließen. Soweit erforderlich oder verlangt, ist die Stadt an den Verhandlungen zu beteiligen.
3. Die im Zusammenhang mit der Verlegung von Medien an öffentlichen Einrichtungen und Straßen evtl. entstehenden Schäden wird der Vorhabenträger unverzüglich beseitigen, bzw. beseitigen lassen. Mit Beginn der evtl. notwendigen Verlegearbeiten von Medien trägt der Vorhabenträger die Haftung für alle Ansprüche, die im Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen und der Verkehrssicherungspflicht entstehen, sowie die Haftung für alle sonstigen sich aus § 823 BGB ergebenden Ansprüche.
4. Der Vorhabenträger haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für jeden versicherungsfähigen Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und auch für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen bzw. öffentlichen und/oder künftig öffentlichen Erschließungseinrichtungen verursacht werden.
5. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies auch insoweit, als sie auf das Verhalten oder Unterlassen von ihm beauftragter Dritter zurückzuführen sind. Diese Regelung gilt unbeschadet von Eigentumsverhältnissen.

#### **§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

1. Mit der Umsetzung der Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung und durch Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten sein. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter sind zu prognostizieren und zu bewerten, um sie wenn möglich zu vermeiden oder zu mindern. Der Vorhabenträger

verpflichtet sich die Kosten für die im Bebauungsplan Nr. 14 noch festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen zu tragen.

2. Mit Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind die Ausgleichspflichten des Vorhabenträgers vollständig erfüllt.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierzu mit der Stadt einen gesonderten Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB spätestens bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen.
4. Die Stadt stellt dem Vorhabenträger eine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Weiteres wird in einer separaten Vereinbarung geregelt.

## **§ 6**

### **Haftung**

1. Die Stadt übernimmt keine Haftung für das Vorhaben an sich sowie für ein eventuelles satzungs- und / oder vertragswidriges Verhalten des Vorhabenträgers oder durch von ihm beauftragte Dritte.
2. Ebenso wird die Haftung der Stadt für spätere Auswirkungen auf die Baugenehmigung ausgeschlossen.
3. Der Vorhabenträger haftet auch bei einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der im § 1 (Anlage 1) dieses Vertrages aufgeführten Flurstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die Stadt der befreienden Übertragung der Verpflichtung auf den oder die Rechtsnachfolger schriftliche zustimmt oder der Erwerber für die Erfüllung der übernommenen Pflichten Sicherheit mit Wirkung vom Übergabestichtag an gegenüber der Stadt leistet. Die Stadt kann die Vorlage geeigneter Nachweise zur Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit eines Rechtsnachfolgers vom Vorhabenträger verlangen.

## **§ 7**

### **Ausschluss von Ansprüchen gegenüber der Gemeinde**

1. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidung über die Aufstellungen des Bebauungsplanes sowie über deren Inhalte der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Aus diesem Vertrag kann und darf daher keine zeitliche Bindung der Stadt für die Aufstellung und die Inhalte des B-Plans (Inkrafttreten) hergeleitet werden.
2. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, den dieser im Hinblick auf die Bauleitplanung tätigt, ist ausgeschlossen. Schadenersatz-, Geldentschädigungs- und Übernahmeansprüche des Vorhabenträgers sind wegen des Vertrauens auf das Wirksamwerden dieses Vertrages oder der Bauleitplanung ebenso ausgeschlossen.
3. Davon nicht erfasst sind allerdings die Fälle, dass die Stadt die Bauleitplanverfahren aus Gründen, die sie vorsätzlich oder grobfahrlässig zu vertreten hat, abbricht oder nur unter erheblichen Abweichungen der in diesem Vertrag zum Ausdruck gebrachten Zielvorstellungen fortführt, ohne dass dies durch das objektive Recht vorgegeben wäre; in diesen Fällen hat die Stadt die entstandenen Planungskosten zu tragen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sachfremde Erwägungen insbesondere dann nicht vorliegen, wenn die Planungsverfahren wegen einer Normenkontrollentscheidung nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung einzustellen ist.

4. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird. Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam erklärt wird, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
5. Im Fall einer erforderlich werdenden Anpassung der Bauleitplanung durch eine übergeordnete Behörde (Anpassungspflicht), erklärt der Vorhabenträger keine Ansprüche gegen die Stadt geltend zu machen, bzw. hält sie von Ansprüchen der durch sie beauftragten Dritten frei.

## **§ 8**

### **Urheber- und Nutzungsrechte**

1. Das Urheberrecht der eingereichten Unterlagen verbleibt beim Projektverfasser. Der Vorhabenträger hält die Stadt von jeglichen urheberrechtlichen Ansprüchen frei.
2. Der Vorhabenträger schafft die vertraglichen Voraussetzungen mit dem Auftragnehmer, dass die Stadt die gemäß dieses Vertrages erbrachten Leistungen ohne Zustimmung nutzen und ändern darf und ausschließlich darüber entscheidet, ob, wie und in welcher Form diese Leistungen veröffentlicht werden.
3. Dies gilt auch im Fall der Übertragung, Aufhebung oder Kündigung des Vertrages. Alle bis dahin erbrachten Unterlagen gehen in das Nutzungsrecht der Stadt über.

## **§ 9**

### **Übertragbarkeit / Rechtsnachfolge**

1. Der Vertrag ist ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung der Stadt nicht übertragbar.
2. Die Stadt ist nur aus wichtigem Grund berechtigt ihre Zustimmung zu verweigern. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn aus begründeter Sicht der Stadt nicht gewährleistet ist, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt auch vom Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers erfüllt werden.
3. Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind von etwaigen Rechtsnachfolgern des Vorhabenträgers zu übernehmen. Der Vorhabenträger sichert hiermit zu, Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten und weist dies der Stadt nach.
4. Wird der Verpflichtung nicht nachgekommen, dann erfolgt die Ersatzvornahme zu Lasten des Vorhabenträgers.

## **§ 10**

### **Kündigung und Rücktritt**

1. Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
2. Die Geltendmachung gegenseitiger Ansprüche aufgrund der Kündigung ist ausgeschlossen.

3. Bei vorzeitiger Beendigung dieses Vertrages sind der Stadt alle bis zu diesem Zeitpunkt erstellten Unterlagen inklusive der Nutzungsrechte durch den Urheber zu übergeben. Vor rechtlichen oder finanziellen Ansprüchen, ist die Stadt in diesem Zusammenhang durch den Vorhabenträger freizuhalten.
4. Der Vorhabenträger kann diesen Vertrag ordentlich mit Monatsfrist zum Ende des auf die schriftliche Kündigungserklärung folgenden Monats kündigen und wird damit insbesondere von einer weiteren Kostentragungspflicht nach § 3 frei. Bis zum Wirksamwerden der Kündigung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der Stadt die bis dahin entstandenen Kosten vollumfänglich zu erstatten. Auch für den Fall, dass die Planung von dem Vorhabenträger nicht realisiert wird, verbleibt es bei der Kostentragungspflicht.
5. Die Stadt kann diesen Vertrag unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 fristlos kündigen, u. a.:
  - sofern und sobald feststeht, dass der B-Plan endgültig nicht zu Stande kommt
  - wenn der Vorhabenträger seine Zahlungen endgültig einstellt oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird
6. Die Vertragsparteien teilen die Kündigung umgehend allen Planungsbeteiligten mit und bitten um Rechnungslegung für die entstandenen Kosten.
7. Auch nach einer Kündigung sind bereits begonnene Maßnahmen (im Sinne der Bauleitplanung gem. § 2) vom Vorhabenträger in einer den Umständen entsprechenden Art und Weise so zu Ende zu führen, dass sie sinnvoll genutzt werden können. Empfangene Leistungen sind abzurechnen und zurück zu gewähren, soweit dieses den Umständen nach sinnvoll und tatsächlich möglich ist; andernfalls bleibt es bei dem im Zeitpunkt der Kündigung gegebenen Zustand. Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Stadt sind ausgeschlossen. Alle bis dahin geleisteten Zahlungen hat der Vorhabenträger zu tragen. Eine Erstattung durch die Stadt findet nicht statt.
8. Für den Fall, dass nach Ablauf von 2 Jahren ab Vertragsabschluss keine rechtsverbindliche Bauleitplanung gem. § 2 dieses Vertrages vorliegt oder bis zu diesem Zeitpunkt Genehmigungen nach § 33 BauGB nicht erteilt worden sind, kann der Vorhabenträger von diesem Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.
9. Das Rücktrittsrecht verlängert sich, wenn gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO gestellt werden sollte, um die Zeit der Möglichkeit zur Durchführung einer Normenkontrolle. Das Rücktrittsrecht gemäß Satz 1 besteht nicht, wenn und soweit nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens Bauvorhaben nach § 33 BauGB zulässig sind.

## **§ 11 Gerichtsstand**

Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

1. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nur zum Zweck der Vertragsdurchführung/-erfüllung. Es gelten die Bestimmungen der DSGVO, die im Zusammenhang

mit einer vertragsgebundenen Datennutzung/-verarbeitung stehen.

2. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
4. Sollte eine der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
5. Tritt nach Vertragsabschluss eine wesentliche Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ein, die bei Abschluss dieses Vertrages maßgebend waren, und sind infolge dessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Stadt und des Vorhabenträgers in ein grobes Missverhältnis geraten, werden Stadt und Vorhabenträger eine angemessene Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse herbeiführen.
6. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass alle Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden sollen. Für Streitfälle, welche im Zusammenhang mit dem Vertrag zwischen den Vertragspartnern nicht einvernehmlich beigelegt werden können, gilt Folgendes: Die Vertragsparteien sind sich einig, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist. Dies gilt allerdings nicht für Ansprüche aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.
7. Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen.
8. Alle im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages entstehenden Kosten und Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.
9. Der Vertrag nebst Anlagen ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält eine und der Vorhabenträger erhält zwei Ausfertigungen.

Crivitz, den \_\_\_\_\_

Ort, Datum

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Vorhabenträger

.....  
1. Stellv. der Bürgermeisterin

## Anlage 1

Übersichtsplan

## Anlage 2

Konzept

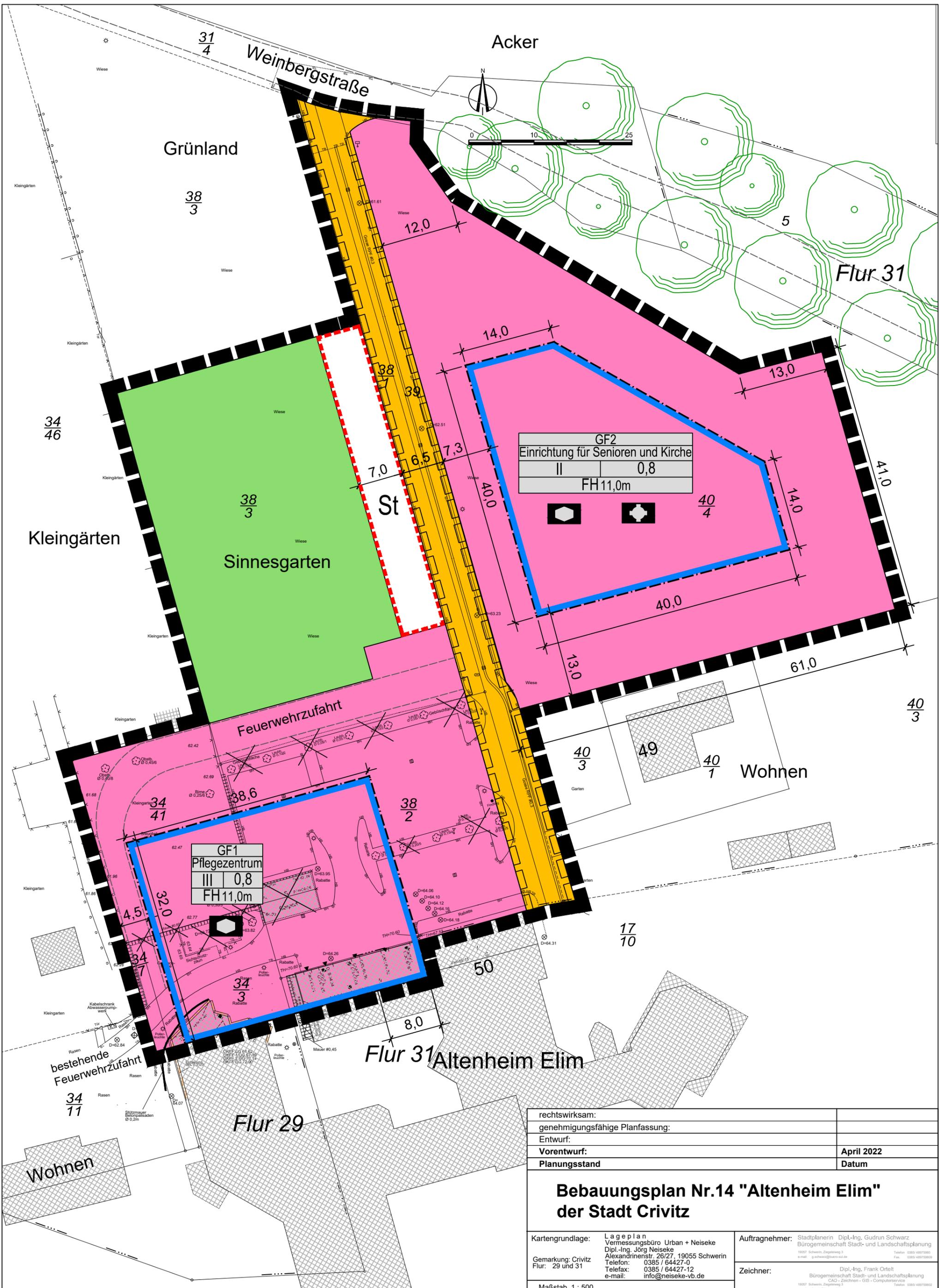
- Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche, Verkehrsfläche
- Baugrenzen
- private Straße im Gebiet selbst
- GRZ 0,8
- 2 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss für Mehrzweckgebäude
- 2 Vollgeschosse für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen u. a.
- GF 1 - max. Firsthöhe 11,0 m
- GF 2 - max. Firsthöhe 11,0 m incl. 0,5 m Gefälleausgleich für Wohn- und Beherbergungsgebäude
- GF 2 - max. Firsthöhe 9,6 m incl. 0,5 m Gefälleausgleich für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen u. a.
- Dachform Gründach für Gebäude aus GF1 und GF2
- Dachform Pyramidendach für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen u. a. in GF 2 mit einer Dachneigung von 22-30°
- helle geputzte Lochfassade, Pfosten-Riegel-Glasfassade, vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden
- 67 Stellplätze

GF1 „Pflegezentrum“:

- Zimmer zur Pflege der Bewohner
- Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke
- Einrichtungen und Räume für gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Verwaltung und das Personal

GF 2 „Einrichtungen für Senioren und Kirche“:

- Veranstaltungsräume
- Räume für seelsorgerische Zwecke
- Räume für die Verwaltung und das Personal
- Wohnungen für Personal
- altersgerechte Wohnungen und Mehrgenerationswohnungen, Beherbergungseinrichtungen für Besucher der Pflegeheimbewohner



rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	April 2022
Planungsstand	Datum

### Bebauungsplan Nr.14 "Altenheim Elim" der Stadt Crivitz

Kartengrundlage:	Lageplan Vermessungsbüro Urban + Neiseke Dipl.-Ing. Jörg Neiseke Alexandrinenstr. 26/27, 19055 Schwerin Telefon: 0385 / 64427-0 Telefax: 0385 / 64427-12 e-mail: info@neiseke-vb.de	Auftragnehmer:	Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung 19057 Schwerin, Ziegeltweg 3 e-mail: g.schwarz@bgs-lp.de Telefon: 0385/48975995 Fax: 0385/48975995
Gemarkung: Crivitz Flur: 29 und 31		Zeichner:	Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - zeichnen - GIS - Computerservice 19057 Schwerin, Ziegeltweg 3 e-mail: f.ortelt@bgs-lp.de Telefon: 0385/48975995 Fax: 0385/48975995
Maßstab 1 : 500			

# **B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ in Crivitz**

## **Teil B – TEXT**

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Bauliche Nutzung**

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Zimmer zur Pflege der Bewohner
- Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke
- Einrichtungen und Räume für gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Verwaltung und das Personal.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Senioren und Kirche“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke zulässig:

- Veranstaltungsräume
- Räume für seelsorgerische Zwecke
- Räume für die Verwaltung und das Personal
- Wohnungen für Personal

1.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 sind altersgerechte Wohnungen und Mehrgenerationswohnungen sowie Beherbergungseinrichtungen für Besucher der Pflegeheimbewohner zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 1 mit max. 11,00 m über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die OK Erdgeschoss des Bettenhauses (Neubau von 1995).

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 2 mit max. 9,60 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für das zweigeschossige Mehrzweckgebäude, das u. a. die Nutzung für Veranstaltungen vorsieht, und max. 11,00 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für die Mehrzweckgebäude über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

### **3. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) nicht zulässig.

### **4. Grünflächen, Anpflanzgebote/Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**

4.1 Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Stauden und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Ausstattungselemente und Wege sind zulässig.

4.2 Als Ausgleich sind 35 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm in der Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Innerhalb der Stellplatzanlage/Stellplätze sind mind. 10 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

## **5. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ erfolgt in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutzfachlichen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1/91 „Wohnungsbaugelände Neustadt und erfordert Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben zum Artenschutz im B-Plan 1/91.

- 5.1 In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 907 m<sup>2</sup> die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland durch spontane Begrünung mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.31 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September bis März mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken). Ein Umbruch/eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.
- 5.2 In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 3.082 m<sup>2</sup> die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von 10 m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.22 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartriegel, Sanddorn, Kriechweide und Ginster jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Da lückige Verbände gefordert sind, hat der Reihenabstand 1,5 m zu betragen und ein Nachpflanzen hat erst bei mehr als 20 % Ausfall je Art zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Der Saum zur Wohnbebauung hat 3 m, der Saum zum vorgelagerten Krautsaum 2 m zu betragen. Der Krautsaum von 10 m Breite ist alle 20 m mit einem z.B. Eichenspaltpfahl auf Dauer zu sichern. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 6.1 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 sind nur in nichtglänzendem Material in den Farben anthrazit und der Farbpalette zwischen rot bis braun zulässig.
- 6.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Hinweise

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen oder dergleichen sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
6. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
7. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruchts der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
3. Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen.
4. Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind im angrenzenden Hangbereich außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen (neuer Schutzstreifen am Gehölz außerhalb des B-Plangebietes). Bei Funden ist ein Zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptiliensicheren Schutzzaunes in diesem Bereich auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen. (UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm. Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nichtig überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überklettert werden).