



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 705/23-01 Datum: 08.06.2023 Status: öffentlich
Entwurf städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 "Altenheim Elim"	
Fachbereich: Bauamt Sachbearbeiter/-in: Frau Priehn	

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	Sitzungstermin 26.06.2023
--	------------------------------

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hat in ihrer Sitzung am 24.04.2023 beschlossen, die Entscheidungsbefugnis zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ auf den Haupt- und Finanzausschuss zu übertragen. Eine Bestätigung der Entscheidung soll anschließend durch die Stadtvertretung erfolgen.

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, die Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses gemäß § 35 Absatz 2 Satz 3 KV M-V zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ mit dem Vorhabenträger zu bestätigen.

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:

<u>Anlage 1</u>	Lageplan mit Abgrenzung des Vertragsgebietes
<u>Anlage 2</u>	Konzept / Vorentwurf
<u>Anlage 3</u>	Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet

§ 1

Vertragsziel und Vertragsgebiet

1. 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 / Mehrgenerationenwohnen, neben der damit erforderlich werdenden Verlegung der Parkplatzflächen gemäß den von der Stadt verfolgten städtebaulichen Zielen sowie die Vorbereitung und Durchführung erforderlicher städtebaulicher Maßnahmen. Dazu gehören bspw. die Herstellung und der Ausbau von Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet nach den technischen Regelwerken und unter Berücksichtigung zu erfüllender örtlich funktional besonderer Ansprüche der Verkehrssicherheit oder des Brandschutzes. Diese ergeben sich insbesondere aus der Übernahme freiwilliger öffentlicher Aufgaben in Bezug auf die Daseinsvorsorge und aus der angestrebten Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf (GF1/ GF2).
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Übersichtsplan in der Anlage 1 umgrenzte Fläche. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Crivitz ist der nördlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie der südliche Bereich mit dem bestehenden Altenpflegeheim als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2 und 39 sowie Teile der Flurstücke 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4 der Gemarkung Crivitz, Flur 29.

§ 2

Ausarbeitung von Planunterlagen

1. Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Erarbeitung der Planunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 14, einschließlich aller weiteren erforderlichen Planunterlagen und Gutachten, insbesondere des Umweltberichtes einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. In diesem Zusammenhang ist ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Vorentwurf des B-Plans Nr. 14 zu entwickeln. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Bauleitplanung (Anlage 2), vorbehaltlich der kommunalen Abwägungsentscheidung.
2. Der Vorhabenträger beauftragt für die Erarbeitung der Bauleitplanung und für alle im Weiteren erforderlichen Fachplanungen/-gutachten leistungsfähige Ingenieurbüros, hierzu gehört auch die für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erforderlichen Vermessungsarbeiten. Die Stadt behält sich das Recht zum Widerspruch vor, wenn die Leistungserbringung nicht ihren qualitativen Ansprüchen genügt.
3. Durch den Vorhabenträger ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB einschließlich der umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange die Stadtplanerin Frau Hedtke aus der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin, Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin beauftragt worden.
4. 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, bzw. X-plan konform bereitzustellen. Auf Anforderung ist die Einarbeitung der Daten durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
5. Der Vorhabenträger beteiligt die Stadt im Rahmen der auf Grundlage des Bebauungsplanes zu erstellenden Verkehrsausbauplanung nach § 4 Nr. 7 i.V.m. Anlage 3 dieses Vertrages. Die fertiggestellte Ausbauplanung legt er der Stadt vor und holt vor Beauftragung der Leistung die Zustimmung der Stadt ein.

§ 3

Kostentragung

1. Der Vorhabenträger trägt innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes alle Kosten die ursächliche Voraussetzung oder Folge des Vertrages und seiner Durchführung sind und die anderenfalls durch die Stadt zu tragen wären. Dazu gehören neben den Kosten für Ingenieurbüros und Gutachter insbesondere auch die der Umsetzung, wie insbesondere von naturschutzrechtlichen Maßnahmen, die Herstellung/ der Ausbau von öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes, einschließlich des Brandschutzes.
2. Die Regelung zur vollständigen Kostenübernahme gilt auch für den Fall, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dessen Inkrafttreten, gleich aus welchen Gründen, eingestellt wird oder nicht erfolgreich zu Ende geführt wird.
3. Aufwendungen, die der Stadt durch das Bauleitplanverfahren entstehen, wie bspw. Gebühren, Vervielfältigungen von Plänen, werden dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

§ 4

Verpflichtende Leistungen

1. 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. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Neuordnung der Flurstücke, gemäß der städtebaulichen Planung sowie zur Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Bodensanierung, soweit diese für die städtebauliche Planung und den Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind.
3. Der Vorhabenträger hat die notwendigen straßen-, brandschutz-, naturschutz- und wasserrechtlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen zur städtebaulichen Planung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einzuholen, soweit diese nicht durch die Stadt selbst zu beantragen sind.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, unverzüglich sämtliche zur Erlangung eines rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlichen weiteren Verträge zu schließen, Anträge zu stellen, Maßnahmen zu treffen bzw. Verfahren einzuleiten und sich gegenseitig über den Planungsstand zu informieren.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Stadt einen Vertrag zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. § 4 c BauGB) zu treffen (Monitoring), sofern dies erforderlich wird. Die Kostentragung ist im § 3 dieses Vertrages geregelt.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Flächen für Gemeinbedarf (GF 1 und GF 2) nur Vorhaben entsprechend Anlage 2 dieses Vertrages zu beantragen und umzusetzen, die ausschließlich kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen. Die Flächen für Gemeinbedarf (GF 1 und GF 2) sind einer dauerhaft öffentlichen Zweckbindung als der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen des Altenheims unterworfen.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet nach den einschlägigen technischen Regelwerken und den besonderen örtlich, funktionalen Ansprüchen der Verkehrssicherheit und des Brandschutzes i.V.m mit technischen Anforderungen der Stadt auszubauen/herzustellen. Der Vorhabenträger lässt dazu einen Verkehrsausbauplan nach den Vorgaben der Anlage 3 und der gesetzlichen Bestimmungen durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellen. Er verpflichtet sich zur Herstellung/zum Ausbau der Verkehrsanlagen im Rahmen der Umsetzung der Bebauung im jeweiligen Baufeld (GF 1 / GF 2), nach den in der Verkehrsausbauplanung zweckmäßig gebildeten Bauabschnitten. Grundlage für den Ausbau und die Herstellung der Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet sollen insbesondere die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V sein.
8. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Bebauung im Baufeld GF1 binnen einer Frist von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Diese Frist verlängert sich automatisch um den Zeitraum eines etwa anhängigen Normenkontrollverfahrens oder sonstigen verwaltungsrechtlichen Verfahrens betreffend der vorliegenden Planungen und Genehmigungen. Die Frist kann auf Antrag des Vorhabenträgers vor Ablauf der Frist verlängert werden.

9. Der Vorhabenträger bestellt zur Absicherung der Verpflichtungen die sich aus § 4 Nr. 7 i.V.m. Anlage 3 dieses Vertrages ergeben, unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften eines deutschen Kreditinstituts oder einer deutschen Versicherung, in der der Bürge auf die Rechte nach §§ 768, 770, 771 BGB und auf das Recht zur Befreiung durch Hinterlegung verzichtet. Die Hinterlegung der Bürgschaft erfolgt bei der Stadt. Sie ist bezogen auf die Bebauung der Baufelder GF 1 und GF 2, im Rahmen der Einreichung des jeweiligen Bauantrages beim Landkreis Ludwigslust-Parchim als untere Bauaufsichtsbehörde durch den Vorhabenträger an die Stadt zu übergeben.

Die Höhe der vom Vorhabenträger bereitzustellenden Bürgschaften nach § 4 Nr. 7 Satz 1 bemisst sich nach der durch den Fachplaner ermittelten vollen Höhe der Kosten der Umsetzung der Verkehrsausbauplanung. Wird die Umsetzung der Verkehrsausbauplanung in Teilabschnitten erbracht, bezieht sich die Höhe der Bürgschaft auf den vorhabenbezogenen tatsächlich gegebenen baulichen und/oder funktionalen Zusammenhang. Die Rückgabe der Bürgschaften erfolgt nach der Abnahme der jeweils fertig hergestellten Bauleistung entsprechend der Verkehrsausbauplanung.

§ 5

Erschließung

1. Der Vorhabenträger erkennt die vorhandene öffentliche Erschließung des Vertragsgebietes über das städtische Flurstück 31/4 der Flur 29 Gemarkung Crivitz in vollem Umfang an und stellt in dieser Hinsicht keine Ansprüche gegen die Stadt. Er trägt i.V.m. § 3 dieses Vertrages alle gegebenenfalls erforderlichen vorhabenbezogenen Kosten der Erschließung. Die Tiefe des Vertragsgebietes wird im Weiteren über private Verkehrsflächen erschlossen. Eine Übertragung von privaten Verkehrsflächen an die Stadt wird nicht vereinbart.
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. Der Vorhabenträger veranlasst die Sicherung für die im Bebauungsplan aufgenommenen Leitungs- und Wegerechte durch die Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Baulasten und weist diese vor dem Satzungsbeschluss der Stadt nach.
4. 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.

§ 6

Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Artenschutz

1. Mit der Umsetzung der Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung und durch Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt. 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 zur Vorbereitung und Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die in dem Umweltbericht dargelegt werden und mit den entsprechenden Festsetzungen zugleich Voraussetzung für den Vollzug der städtebaulichen Planung sind.

2. Der Vorhabenträger verfügt nicht über geeignete Flächen die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Zu diesem Zweck verpflichtet sich die Stadt Flächen zur Verfügung zu stellen, die im Rahmen eines Ökokontos der Stadt (Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstücke 71 teilweise, 72, 73) hergestellt und dauerhaft erhalten werden.
3. Der Vorhabenträger löst sein Kompensationsflächenbedarf in Form der errechneten Kompensationsflächenäquivalente zum Bruttopreis von 3,00 € je Flächenäquivalent ab. Die Gesamtsumme (Kompensationsflächenäquivalent x 3,00 €) ist vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 an die Stadt zu überweisen.

§ 7

Haftung

1. 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 von umweltzerstörerischen Eingriffen oder Verunreinigungen sowie durch Maßnahmen an bereits verlegten Leitungen bzw. öffentlichen Erschließungseinrichtungen verursacht werden. 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.
2. 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.
3. Die Haftung der Stadt für spätere Auswirkungen auf die Baugenehmigung wird ausgeschlossen.
4. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung ihrer Vertragspflichten gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner, auch bei einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der im § 1 dieses Vertrages gem. Anlage 1 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.

§ 8

Ausschluss von Ansprüchen gegen die Stadt

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 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 tätig, 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.
6. Der Vorhabenträger verzichtet auf Übernahme- und Entschädigungsansprüche gegen die Stadt nach § 41 bis 44 BauGB.

§ 9

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 den beauftragten Dritten, 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.

§ 10

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.

§ 11

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, der Vorhabenträger seine vertragspflichten nicht erfüllt oder 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.

§ 12

Streitigkeiten / Gerichtsstand

1. Die Vertragsparteien erklären, 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.
2. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass alle Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden sollen.
3. Für Streitfälle, welche im Zusammenhang mit dem Vertrag zwischen den Vertragspartnern nicht einvernehmlich beigelegt werden können, ist der Gerichtsstand das Verwaltungsgericht in Schwerin.

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nach den Erfordernissen des Bauleitplanverfahrens und 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. Die Anlagen 1 - 3 sind dem Vertrag beigelegt und sind Gegenstand des Vertrages.

Crivitz, den _____

Crivitz, den _____

.....
Bürgermeisterin

.....
Joachim Laufer

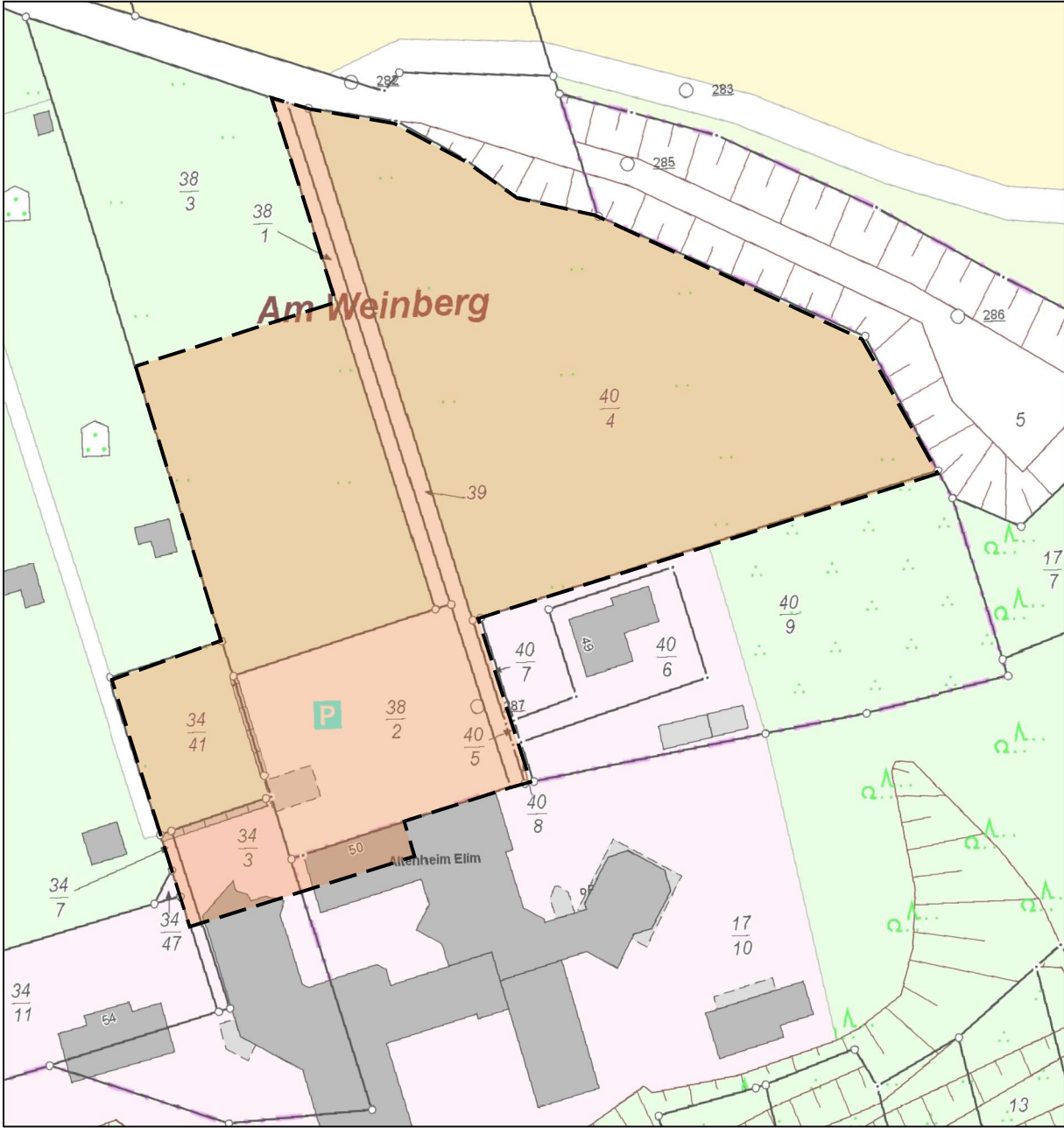
.....
1. Stellv. der Bürgermeisterin

.....
Andreas Laufer

.....
Stephan Schicht

Anlage 1:

Auszug aus Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Vertragsgebietes
(innerhalb gestrichelter Linie, rot transparent hinterlegt)



Anlage 2

Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers

- Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf (Baufelder GF1 und GF2) mit einer Bebaubarkeit von max. 80 % der Fläche (Grundflächenzahl GRZ 0,8)
- Errichtung der Gebäude innerhalb von festzusetzenden Baugrenzen
- Festsetzung privater Grünflächen
- Festsetzung privater Verkehrsflächen mit auskömmlicher Stellplatzzahl (sh. Anlage 3)
- Anordnung von gesonderten Gehwegen

- Festsetzungen für Baufeld GF 1
 - GF1 „Pflegezentrum“ mit Zimmern zur Pflege der Bewohner
 - Zulässige Nutzung:
 - Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke
 - Einrichtungen und Räume für gesundheitliche Zwecke
 - Räume für die Verwaltung und das Personal der Altenpflegeeinrichtung
 - maximale Gebäudehöhe von 11,0 m über Höhe OKF Bettenhaus Baujahr '95
 - Dachform Gründach
 - helle geputzte Lochfassade, Pfosten-Riegel-Glasfassade, vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden

- Festsetzungen für Baufeld GF 2
 - GF 2 „Einrichtungen für Senioren und Kirche“:
 - 2 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss
 - 2 Vollgeschosse für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen u. a.
 - Zulässige Nutzung:
 - Veranstaltungsräume
 - Räume für seelsorgerische Zwecke
 - Räume für die Verwaltung der Altenpflegeeinrichtung
 - Räume für das Personal der Altenpflegeeinrichtung
 - altengerechte Wohnungen und Mehrgenerationswohnungen, Beherbergungseinrichtungen für Besucher der Altenpflegeeinrichtung oder der Veranstaltungsräume
 - maximale Gebäudehöhe 11,0 m (incl. 0,5 m Gefälleausgleich) mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) für Wohn- und Beherbergungsgebäude
 - maximale Gebäudehöhe 9,6 m (incl. 0,5 m Gefälleausgleich) mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen u. a.
 - Dachform Gründach, außer Pyramidendach für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen mit Dachneigung von 22-30°
 - helle geputzte Lochfassade, Pfosten-Riegel-Glasfassade, vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden

Anlage 3:

Ausbau der Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet/Brandschutz

1. Im Rahmen der Umsetzung der Bebauung in den Baufeldern GF 1 und GF2 wird die vorhandene Verkehrsmischfläche (Gehweg und Straße niveaugleich) aufgelöst und als zwei getrennte Teileinrichtungen (Gehweg und Straße) neu ausgebaut. Die Trennung der Anlagen erfolgt mittels Hochbordanlage, entsprechend der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06). Es ist durch bauliche Anlagen sicherzustellen, dass der Verkehr auf den Verkehrsanlagen im Verkehrsgebiet beruhigt und ein optimaler Schutz insbesondere von Bewohnern und Besuchern der Anlage gewährleistet wird.
2. Die private Straßenverkehrsfläche als Zufahrt zum Haus Elim ist mindestens in einer Breite von 5,50 m gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06) für den Begegnungsfall LKW/LKW als Fahrbahn mit separat abgesetztem Gehweg mit 1,5 m Breite auszubauen und zu befestigen. Somit ist gewährleistet, dass die Feuerwehr sowie der Rettungsdienst uneingeschränkt zu oder abfahren können ohne sich gegenseitig zu behindern. Gleichzeitig sind natürlich auch alle anderen Begegnungsfälle uneingeschränkt möglich.
3. Durch den Vorhabenträger wird ein Nachweis für den Bedarf an Stellflächen nach EAR hinsichtlich der Stellflächen für Angestellte, Besucher des Heims und der Versammlungsgebäude erarbeitet und vorgelegt. Sollten sich durch Forderungen im Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren Nachforderungen oder ggf. eine Erweiterung der Parkplatzzahl ergeben, so hat der Eigentümer die Nachforderung zu erfüllen und die Parkplätze in erforderlicher Zahl auf seine Kosten herzustellen. Die Parkplätze sind gemäß den rechtlichen und technischen Bestimmungen herzustellen.
4. Die Zufahrt von der Weinbergstraße (B321) aus bis an den befestigten Wegeanschluss bzw. Zufahrt zum Haus Elim wird derzeit nicht ausgebaut. Der unbefestigte Weg wird durch An- und Abfahrtsverkehr, durch Lieferanten sowie der überwiegende Teil der Heimbewohner und Mitarbeiter sehr stark beansprucht. Daher ist mittel- bis langfristig ein Ausbau des Straßenabschnittes geplant. Die Übernahme der Kosten infolge der durch die Altenpflegeeinrichtung und die Gemeinbedarfsflächen verursachten Verkehre wird in einem gesonderten Erschließungsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt geregelt.
5. Die Absicherung des Brandschutzes für das Bestandsgebäude erfolgt bisher über eine Trockensteigleitung mit Aufbau einer Wasserentnahme aus offenem Gewässer (Crivitzer See) und über Hydranten. Durch die Erweiterung (Anbau an das bestehende Gebäude, sowie der zukünftig geplanten Mehrgenerationenhäuser mit Veranstaltungsgebäude) ist eine Überarbeitung der Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür ist 96 m³/h Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden (insgesamt 192 m³/h) laut der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust Parchim, FD 38 Brand- und Katastrophenschutz, in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger vor Nutzungsaufnahme der geplanten Bauvorhaben herzustellen.
6. Die Feuerwehrezufahrt am GF1 ist gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr MV und der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06) auszubauen. Die Zufahrt ist mit 6,0 m Breite und mit ausreichenden Kurvenradien aufgrund der rechtwinkligen Straßenführung und der Bestimmung als Rettungsweg auszubauen. Wenn nicht andere Nachweise zur Aufstellfläche im Rahmen der Verkehrsflächenbauplanung erbracht werden. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V mindestens 3,50 m breit herzustellen und zu befestigen. Hinweisschilder für Zu- und Durchfahrten und Aufstell- oder Bewegungsflächen sind anzubringen.

Der Bereich des Hydranten im Straßenkörper ist als dieses zu kennzeichnen und freizuhalten. Hier ist eine Verbreiterung der Zufahrtsstraße erforderlich. Alternativ kann auch die Hydranten Lage verändert oder eine zweite Zuwegung im Rahmen des Bauvorhabens hergestellt werden.

