

Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Rinderanlage Warlow" der Gemeinde Warlow hier: Entwurf des städtebaulichen Vertrages

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeitung:</i> Gundula Weidhaas	<i>Datum</i> 17.01.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Warlow (Entscheidung)	24.01.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Warlow hat auf Ihrer Sitzung am 11.07.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag der Vorhabenträgerin Van Dam Naturalys GmbH auf Überplanung der vorhandenen Betriebsfläche am Standort der ehemaligen Rinderanlage in der Gemeinde Warlow.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ wird das Ziel verfolgt die Weiterentwicklung gemäß den gewachsenen Anforderungen an die Tierhaltungsbedingungen einschließlich Lagerwirtschaft an dem plangegenständlichen Standort zu ermöglichen.

Zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Warlow ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Ziel des Vertrages ist die Regelung zur Übernahme anfallender Kosten, die der Gemeinde für notwendige planerische Erfordernisse, eventuelle Gutachten u.a. entstehen würden. Weiterhin sollen über den städtebaulichen Vertrag die wirtschaftlichen Risiken der Planung, die Entschädigungsansprüche sowie die Verpflichtungsansprüche aus der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens geregelt werden.

Beschlussantrag

Dem vorliegenden Entwurf zum städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin Van Dam Naturalys GmbH, vertreten durch Herrn Arie Jan von Dam, und der Gemeinde Warlow über die Planung und Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Entwurf städtebaulicher Vertrag_Stand 21.01.2023 (öffentlich)
---	---

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow

zwischen

der Gemeinde Warlow,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Rainer Zimmermann,
nachfolgend "**Gemeinde**" genannt

und

Van Dam Naturalys GmbH,
vertreten durch Herrn Arie Jan von Dam,
Industriestraße 6
46354 Südlohn

nachfolgend "**Vorhabenträgerin**" genannt

wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom _____
folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümer der folgenden Fläche:

Gemarkung Warlow, Flur 5, Flurstück 40

und beabsichtigt auf einer Teilfläche des v.g. Flurstücks die Modernisierung der bestehenden Tierhaltungsanlage, wofür im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die folgende Planung vorzunehmen ist:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ wird das Ziel verfolgt den Bestand zu sichern sowie gleichzeitig die Entwicklungsabsichten des Betreibers unter Beachtung der Maßgaben gemäß den gewachsenen Anforderungen an die Tierhaltungsbedingungen und einer umweltverträglichen Tierhaltung am Standort Warlow zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Warlow aus der Flur 5 eine Teilfläche des Flurstückes 40 mit einer Größe von ca. **28.900 m²**.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Acker- und Grünlandflächen,
- im Osten: durch die teilweise bebaute (unbeplante) Teilfläche des Betriebsgeländes der vorhandenen Anlage sowie anschließend durch Ackerflächen,
- im Süden: durch einen befestigten Gemeindeweg (Ludwigsluster Straße) mit weiter südlich anschließenden Ackerflächen,
- im Westen: durch Obstgehölzflächen.

Die Gemeinde Warlow ist mit dem Vorhaben einverstanden. In der Gemeindevertretersitzung am 11.07.2018 wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Gemeinde überträgt gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr.5 „Rinderanlage Warlow“ auf die Vorhabenträgerin.

§ 2 Zusammenarbeit

Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin verpflichten sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des jeweiligen Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sein können sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zwecke bestellen beide Vertragspartner die nachfolgend genannten Projektbeauftragten, die für den jeweiligen Vertragspartner ständiger Ansprechpartner sind. Projektbeauftragter der Vorhabenträgerin ist das Planungsbüro ECO-CERT, Ingenieurgesellschaft Kremp, Kuhlmann & Partner, Sachverständige im Umweltschutz, 19395 Plau am See OT Karow und für die Gemeinde Warlow, das Amt Ludwigslust-Land.

§ 3 Ausarbeitung der Planung und Kosten der Planung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche - im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche- Kosten der Planung einschließlich aller Kosten für notwendige Gutachten, Stellungnahmen und Untersuchungen etc. zu übernehmen. Für den Fall, dass der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung bzw. dem Erlass des Bebauungsplanes Kosten der notwendigen Rechtsverfolgung entstehen, werden diese von der Vorhabenträgerin vollständig getragen.
- (2) Zur Ausarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplanes mit Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes sowie der Durchführung von Verfahrensschritten im Planverfahren wird durch die Vorhabenträgerin das Planungsbüro ECO-CERT beauftragt. Die Gemeinde stimmt der Beauftragung des Planungsbüros zu. Der Vorhabenträgerin übernimmt die Honorarkosten der Beauftragung. Die Rechnungsstellung durch die Planer erfolgt gegenüber der Vorhabenträgerin. Die Planer sind im Rahmen des Rechtsverfahrens des Bebauungsplanes an die Weisungen der Gemeinde als Vertragspartner gebunden.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Planung auch in dem Fall, dass die eingeleitete Planung - aus Gründen, die nicht von der Gemeinde zu vertreten sind - von der Gemeinde abgebrochen oder in ihrer Zielrichtung entscheidend verändert wird. Die Vorhabenträgerin erklärt schon jetzt unwiderruflich den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang evtl. bestehenden Schadensersatzansprüche. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an. Dies gilt nicht für den Fall, dass die Gemeinde die gemeindliche Planung abbricht bzw. deren Zielrichtung entscheidend ändert aus Gründen, die der Gemeinde schon vor Vertragsschluss bekannt bzw. infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren. In diesen Fällen sind entstandene Planungskosten von der Gemeinde zu tragen bzw. der Vorhabenträgerin von Honoraransprüchen freizuhalten.
- (4) Nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens erstattet die Vorhabenträgerin die von der Gemeinde verauslagten Kosten für eigene Aufwendungen (z.B. Porto- und Vervielfältigungsgebühren) pauschal in der Höhe von 2.500 EUR nach Rechnungslegung durch das Amt Ludwigslust-Land. Dieses gilt auch für den Fall der Kündigung dieses Vertrages.

- (5) Für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus der Umweltplanung ergeben, ist von der Vorhabenträgerin eine Sicherheit in Höhe von 50.000 EUR zu leisten. Die Sicherheit ist durch Übergabe einer unwiderruflichen, unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens (Bürgin) zu leisten. Die Bürgschaft ist innerhalb von 6 Monaten nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes bei der Gemeinde Warlow zu hinterlegen. In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass die Bürgin den Bürgschaftsbetrag auf erste Anforderung an die Gemeinde Warlow zahlt und auf die Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage gemäß den §§ 770 und 771 BGB verzichtet.

§ 4 Folgekosten

Ergibt das Planverfahren bzw. die Abwägung, dass das Vorhaben der Vorhabenträgerin Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt die Vorhabenträgerin diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten.

§ 5 Sanierung von Bodenverunreinigungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes befinden.

Sollte sich im Rahmen des Planungsverfahrens trotzdem herausstellen, dass Bodenverunreinigungen vorliegen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die sich ergebenden Sanierungsverpflichtungen zu übernehmen sowie die entstehenden Kosten zu tragen. Eine Haftung der Gemeinde im Falle von Bodenverunreinigungen ist ausgeschlossen, die Vorhabenträgerin erkennt den Haftungsausschluss an.

§ 6 Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei allen durchzuführenden Arbeiten die Festlegungen des Bebauungsplanes und der Abwägungsbeschlüsse einzuhalten und umzusetzen.

§ 7 Bauverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten ab dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, den Zielen der Planung entsprechende Bauanträge bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde oder Genehmigungsbehörde einzureichen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Genehmigung mit den beantragten und genehmigten Baumaßnahmen zu beginnen und spätestens 24 Monate nach Baubeginn entsprechend den Auflagen und Nebenbestimmungen des jeweiligen Genehmigungsbescheides fertig herzustellen.
- (2) Der Beginn, die Fertigstellung sowie ggf. die Inbetriebnahme sind der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.
- (3) Bei Verzögerungen, die von der Gemeinde zu vertreten sind, verlängern sich die in den Absätzen (1) und (2) genannten Fristen entsprechend.

§ 8 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Für Art, Umfang und Ausführung der Erschließung ist der rechtsverbindliche, plangegegenständliche Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes maßgebend. Demnach obliegt der Vorhabenträgerin die Herstellung und Unterhaltung aller notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen für Trinkwasser, Schmutz- und Abwasser, Regenwasser, Abfall, Telekommunikation- und Elektroversorgung.
- (2) Der Leistungsumfang beinhaltet die Unterhaltung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Plangebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Tierhaltungsanlage an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist sowie die mangelfreie Wiederherstellung in Anspruch genommener öffentlicher Erschließungsanlagen (soweit erforderlich).
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach Maßgabe des Vertrages, der rechtswirksamen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ und der genehmigten Ausbaupläne auf eigene Kosten anzupassen und zu unterhalten.
- (4) Bei erforderlichen Bauarbeiten sind die Maßnahmen zum Schutz bestehender Versorgungsanlagen der Versorgungsträger zu beachten.
- (5) Die Gemeinde Warlow wird von allen Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes stehen, freigehalten.
- (6) Die Gemeinde Warlow übernimmt keinerlei Erschließungs- und sonstige Anlagen.

§ 9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Das Vorhaben der Vorhabenträgerin stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar und macht somit Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, die im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan als erforderlich festgesetzten Maßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen.
- (2) Für Art, Umfang und Ausführung der naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einschließlich der Artenschutzmaßnahmen, der festgesetzten Fristen zur Umsetzung und Fertigstellung sowie der Pflege und Entwicklung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Grünplanung maßgebend.
- (3) Die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen sind durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis öffentlich-rechtlich dauerhaft zu sichern.
- (4) Falls die Maßnahmen nicht, nicht fristgerecht oder nicht vollständig ausgeführt werden, kann die Gemeinde unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung (nach § 3 Abs. 5) die entsprechenden Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen lassen.
- (5) Sofern der Sicherungszweck nicht mehr besteht und entstehen kann, gibt die Gemeinde die unter § 3 Abs. 5 festgelegte Sicherheitsleistung frei, jedoch nicht vor Ablauf der dreijährigen Entwicklungspflege und erfolgter Abnahme durch das Amt Ludwigslust-Land.

§ 10 Kündigung und Anpassung

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt. Im Fall einer Kündigung hat die Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Erstattung der ihm bis dahin entstandenen Aufwendungen, weder für die Planung noch für sonstige Kosten.
- (2) Die Gemeinde ist zu jeder Zeit zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen die Vorhabenträgerin).
- (3) Die Gemeinde ist ebenfalls zur Kündigung berechtigt, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhindern oder zu beseitigen (§ 60 VwVfG).
- (4) Die Vorhabenträgerin steht bei einer Kündigung kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die bis dahin entstanden sind. Bereits noch nicht von der Gemeinde geltend gemachte Ansprüche sind nach Rechnungslegung durch das Amt Ludwigslust-Land von der Vorhabenträgerin zu erstatten.
- (5) Eine Anpassung des Vertrages kann erfolgen, wenn die Vorhabenträgerin oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Vorhaben nicht nur unwesentlich abweicht. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 11 Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Die Vorhabenträgerin wird seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zur Durchführung des Vorhabens durch die Vorlage einer Finanzierungszusage der Bank, alternativ von seinem Steuerberater bzw. Finanzbeauftragten, für das Vorhaben bis spätestens zum In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes nachweisen. Soweit dieser Nachweis nicht oder nicht fristgerecht erbracht wird, ist die Gemeinde ebenfalls zur Kündigung des Vertrages berechtigt, ohne dass der Vorhabenträgerin ein Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen entstehen würde.

§ 12 Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen

Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich an und verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche entsprechend den §§ 40 bis 44 BauGB.

§ 13 Trägerwechsel / Verpflichtungsübernahme / Übergabe

Die Vorhabenträgerin ist zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Gemeinde berechtigt. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu erteilen. Soweit die Gemeinde zu einer Zustimmung grundsätzlich bereit ist, wird diese nur erteilt, wenn der vorgeschlagene Vertragspartner zur Übernahme aller Verpflichtungen einschließlich der hierfür bestellten Sicherungsmittel bereit ist.

§ 14 Kosten

Die gesamten Kosten dieses Vertrages trägt die Vorhabenträgerin.

§ 15 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vereinbarungen oder Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig und/oder nicht durchführbar sein, so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Parteien, diese unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch entsprechende Vereinbarung(-en) zu ersetzen, die dem Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmung(-en) entsprechen und rechtlich zulässig ist/sind.

§ 16 Nebenabreden / Schriftform

Die Parteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit. Änderungen, Ergänzungen, Aufhebung oder Übertragung des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Ort, Datum

R. Zimmermann (Bürgermeister)

Ort, Datum

A. Pohlmann (1. stellv. Bürgermeister)

Ort, Datum

A. von Dam (Vorhabenträgerin)