Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift:PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Schönbeck
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17349 Woldegk

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 | Vorwahl 0395 | Durchwahl 57087-2453
Fax:0395 57087 65965
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		2850/2020-502	5. Oktober 2020

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Schloss Weingut Rattey" der Gemeinde Schönbeck

hier: geänderte Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ beschlossen.

Die Gemeinde Schönbeck führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch.
Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Schloss Weingut Rattey" der Gemeinde Schönbeck wurde der Landkreis mit Schreiben von der durch die Gemeinde unter Anwendung des § 4b BauGB u. a. zur Durchführung von Verfahrensschritten eingeschaltenen Architektin für Stadtplanung Frau Trautmann vom 19 Juni 2020 der Vorentwurf mit Begründung (Stand: Juni 2020) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Eigentümer des Schloss Weingutes Rattey beabsichtigen für die Weinherstellung vor Ort eine Produktionshalle und weitere Hotelzimmer zu errichten sowie den ehemaligen Reitstell umzunutzen. Hier sind insbesondere auch Tagungsräume sowie ein Café geplant.

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Schloss Weingut Rattey" der Gemeinde Schönbeck sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Hierzu ist mit Schreiben vom 24. August 2020 bereits eine Stellungnahme ergangen. Da sich im Ergebnis aller eingegangenen Stellungnahmen noch Klärungsbedarf ergeben hat, aber auch großer Realisierungsdruck besteht, beabsichtigt der Vorhabenträger daher mit zeitnaher Bauantragstellung so frühzeitig wie möglich die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu erzielen.

Zum weiteren Verständnis bzw. Klärung insbesondere **denkmalrechtlicher Belange** wird zunächst noch einmal auf diese im konkreten Fall zwingend zu berücksichtigenden Aspekte eingegangen:

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sind folgende **Baudenkmale** direkt betroffen:

MST_938_0	Rattey 21	Gutsanlage mit
MST_938_1	Rattey 21	Gutshaus,
MST_938_2		Park,
MST_938_3	Rattey 16, 17	Kuhstall und
MST_938_4		Mauer

Außerdem ist ein **Bodendenkmal**, Gemarkung Rattey Fundplatz 16 bekannt (siehe ANlage).

Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten und/ oder Erdarbeiten in die o. g. Bau- und Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.
Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). Im konkreten Fall ist der Antrag Bestandteil des einzureichenden Bauantrages.

Der Nutzungserweiterung der Gutsanlage Rattey wird aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt.

Die Bau- und Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

Grundsätzlich gilt, die denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Bereich der Gutsanlage sind im bauzeitlichen Bestand zu erhalten.

Der ***Neubau der Produktionshalle*** ist in der Höhe so zu begrenzen, dass die Traufhöhe des denkmalgeschützten Stalles nicht überschritten wird.
Für den ***Hotelbau*** gilt die Firsthöhe des Stalles als maximale Höhenbegrenzung.
Sollte die Realisierung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen oder sonstige Dachaufbauten geplant sein, sind diese in die Höhenbegrenzung mit einzubeziehen. Auf dem Kuhstall wären die o. g. Anlagen aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zustimmungsfähig.

Die ***Erneuerung des Wegebelages*** im Bereich der Gutsanlage hat in Optik des vorhandenen Bestandsmateriales zu erfolgen. Die Materialwahl ist vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ergänzungen des fehlenden Wegebelages werden aus denkmalpflegerischer Sicht begrüßt.

Auf die Konstruktion einer festen Terrasse am „Kuhstall“ ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu verzichten. Eine gastronomische Nutzung des Hofes und des dem Kuhstall vorgelagerten Weges wird aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt.

Die Maßnahmen im ***Innenraum des denkmalgeschützten Stalles*** sind vor Antragsstellung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Entfernung der Einbauten aus den 90er Jahren wird aus denkmalpflegerischer Sicht begrüßt, um die ursprüngliche Raumwirkung wieder erlebbar zu machen.
Die verbliebenen originalen Bestandteile sind zu erhalten. Sollte dies aufgrund bspw. Schädigungen durch Fäkalien o.Ä. nicht mehr möglich sein, ist hierfür ein Nachweis zu bringen (mindestens Fotodokumentation). Die Bauteile, wie Wände, sind wiederherzustellen. Originale Wandfliesen und/ oder Bodenbeläge sind zu bergen und wiederzuverwenden. Sollte dies nicht mehr möglich sein, ist das Material gemäß dem originalen Bestand zu ersetzen und in das Gesamtkonzept der Nutzung einzubeziehen.

Unter den o. g. Gesichtspunkten ist die Anpassung der vorliegenden Planung bzw. des Durchführungsvertrages mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Hierzu wird eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde vor Unterzeichnung des Durchführungsvertrages empfohlen.

2. Nach ***§ 12 BauGB*** kann die Gemeinde durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.
Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:
*den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
*den Durchführungsvertrag und
*als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.

  Ein Muster (vgl. (Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 12 Anhang) füge ich in der Anlage bei. Der Durchführungsvertrag ist speziell auf das konkret geplante Vorhaben auszurichten bzw. anzupassen; weitere für das Vorhaben nicht relevante Punkte sind entsprechend entbehrlich.

- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**.
  Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.
  Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

- In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt.

  Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!)
  Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB, bei einer Zulässigkeitsprüfung des Vorhabens während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) bereits zu diesem Zeitpunkt (Bauantragstellung), über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

  Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

3. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.
Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.
Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Hotelbetrieb und die Weinherstellung notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass **`im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet `**.

Darauf aufmerksam machen möchte ich daher auch noch einmal vorsorglich, dass zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als städtebauliche Satzung der Gemeinde auch, und vor allem der **rechtswirksame Durchführungsvertrag Zulässigkeitsgrundlage** für das beabsichtigte Vorhaben ist, welches darin exakt zu beschreiben ist. Dem Durchführungsvertrag ist daher der **aktuelle mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abgestimmte Vorhabens- und Erschließungsplan** als Anlage beizufügen (siehe auch Punkt **I.1.** dieser Stellungnahme).
Auf eine Übereinstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Bauantrag für das geplante Vorhaben ist daher besonders Wert zu legen.

4. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 24. Juli 2020 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).

Die Gemeinde Schönbeck hat ihre Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert; sie verfügt demnach über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Von welcher Verfahrensweise des § 8 BauGB die Gemeinde zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes Gebrauch macht, ist den vorliegenden Planunterlagen nicht zu entnehmen und daher im weiteren Verfahren noch zu ergänzen.

Auf § 8 Abs. 4 BauGB möchte ich in diesem Zusammenhang auch hinweisen.
Danach kann ein z.B. vorzeitiger Bebauungsplan dann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht.
Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.
Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.

1. Aus **naturschutz**rechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.

Eingriffsregelung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Baumaßnahmen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V verbunden. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Unter Gliederungspunkt 2.3 im Umweltbericht wurden Maßnahmen aufgeführt, die zu einer Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft führen sollen. Dies betrifft jedoch nur hauptsächlich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.
Außerdem wird offen gelassen, ob zusätzliche Bäume (Gesetzlich geschützte Bäume ?) gefällt werden sollen.
Der Aspekt der Eingriffsvermeidung ist daher in der Planung zu überarbeiten. Die unvermeidbaren Eingriffe waren zu ermitteln und entsprechend des Umfangs (Kompensationserfordernis) durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgte anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung" in MV. Die vorliegende E/A-Bewertung (Punkt 2.3.) wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Im Resultat dieser Bewertung wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von 6250 m² ermittelt.
Völlig unklar ist jedoch, mit welchen Kompensationsmaßnahmen dieses Kompensationsflächenäquivalent erfüllt werden soll. Die Formulierung in den textlichen Hinweisen unter 3. M1 ist sowohl hinsichtlich des Umfangs, Ort, Zeitpunkt und Verantwortlichkeit bei der Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme unzureichend und muss zwingend überarbeitet werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des ***Landschaftsschutzgebietes „Brohmer Berge"***. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzziels des Landschaftsschutzgebietes sind bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Eine Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung zur Bebauung im Landschaftsschutzgebiet kann in Aussicht gestellt werden.

Das zum Plangebiet nächstgelegene ***NATURA 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Brohmer Berge")*** liegt ca. 1200m entfernt, so dass Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten ausgeschlossen werden kann. Eine entsprechende Vorprüfung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung des Bebauungsplanes. Damit können durch Vorhaben aufgrund der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung der Planungszwingende Vollzugshindernisse entgegen.
Dieses kann vermieden werden, indem im Rahmen eines **artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten darlegt werden. Die Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)" im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Nähere Hinweise zum Fachbeitrag Artenschutz können aus dem im Internet publizierten Arbeitshilfen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm entnommen werden. Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen. Es wird empfohlen, sich über den Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartner: Herr Simon – Tel.: 0395/ 57087-3235) in Verbindung zu setzen.

2. Seitens der **unteren Wasserbehörde** wird auf Folgendes hingewiesen.

Niederschlagswasser
Für die Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung oder Versickerung sind folgende allgemeine Bestimmungen zu beachten:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.
Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zustellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.

Im Zuge der weiteren Planung ist die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu regeln. Sollte die Gemeinde eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Abwasser
Das Objekt Park Hotel Schloss Rattey ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und verfügt über eine ***eigene Kläranlage*** auf dem Gelände.
Diese wurde 1998 als Tropfkörperanlage erbaut mit einer maximalen Kapazität von 100 Einwohnerwerten. Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des behandelten häuslichen Abwassers des Park Hotels und des Hauses Rattey 18 vor.

Mit der Erweiterung um 68 Gästebetten, Café mit Außenbereich und Weinkellerei ist ein Nachweis über die dann anfallende Abwassermenge notwendig. Weiter ist nachzuweisen, ob die Kapazität und der bestehende Kläranlage für diese ermittelten Abwassermenge ausreichend ist und die Reinigungsleistung den gesetzlichen Vorgaben entspricht.
Zu beachten ist, dass bei der Weinherstellung kurzzeitig Abwässer entstehen (Behälterreinigung etc.), die einen weit höheren biochemischen Sauerstoffbedarf und niedrigeren pH-Wert haben als häusliche Abwässer. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Kläranlage solche Belastungsspitzen verarbeiten kann.
Sollte die Kapazität, die Leistungsfähigkeit oder der bauliche Zustand nicht ausreichen, ist eine Erweiterung bzw. Neubau der Kläranlage notwendig.
Änderungen der Einleitmenge in den Vorfluter sind mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist die **Abwasserentsorgung nicht eindeutig sichergesellt**. **Die Abwasserentsorgung muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes geregelt sein!**

3. Aus **bodenschutz- und abfallrecht**licher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen sind. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

III. Sonstige Hinweise

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Schloss Weingut Rattey" der Gemeinde Schönbeck folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Aus Sicht des **bautechnischen Brandschutzes** wird Folgendes angemerkt.

Zur Erfüllung des ***§ 4 LBauO M-V*** müssen die Baugrundstücke eine Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dies wird hier mit Festlegungen Geh- und Fahrrechts geregelt.
Diese Flächen müssen auch von der Feuerwehr benutzt werden. Bei der Planung ist die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr zu beachten. Auf die notwendige Aufweitung in Kurven wird hingewiesen.

Die Sicherung der ***Löschwasserversorgung*** ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde.
Der Bedarf von 48 m³/h ist nur ausreichend, wenn die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu sind aber keine Einschränkungen in der Planung vermerkt, wodurch ein Bedarf von 96 m³/h zu decken ist.

Bei Nutzung offener Gewässer sind Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr zu befestigen und eine Saugstelle herzustellen, damit ein Brandbekämpfung unverzüglich aufgenommen werden kann.

Auf dem Grundstück 166/5 ist eine Baulast für Stellflächen eingetragen.

Für die beabsichtige Bebauung sind Sonderbauten geplant. Diese benötigen zusätzlich Bauvorlagen. Der Brandschutznachweis muss bauaufsichtlich geprüft werden.

2. Von Seiten der **unteren Verkehrsbehörde** wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde der Stadt Neustrelitz, einzuholen.

3. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den **nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen**, bereits vorliegenden ***umweltbezogenen Stellungnahmen*** für die Dauer eines Monats öffentlich **auszulegen**.
Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche ***Arten umweltbezogener Informationen*** ausgelegt werden.
Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.**
Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.
Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung **noch keine** wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist **dazu ebenfalls** eine entsprechende Aussage zu treffen.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte **Unterlassen** dieser Angaben bleibt jedoch ein **beachtlicher Fehler** gemäß § 214 BauGB, was zur **Unwirksamkeit** des Bauleitplans führt.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!

Auf das ***aktuelle Baugesetzbuch (BauGB)*** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich vorsorglich hin.

Auf **§ 4a Abs. 4 BauGB** mache ich insbesondere aufmerksam.
Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen **zusätzlich ins Internet einzustellen** und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach **Anlage 1 zum BauGB** qualifiziert bzw. erweitert worden.

Im Auftrag

C. Schulz

Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Anlagen

Anlage 1

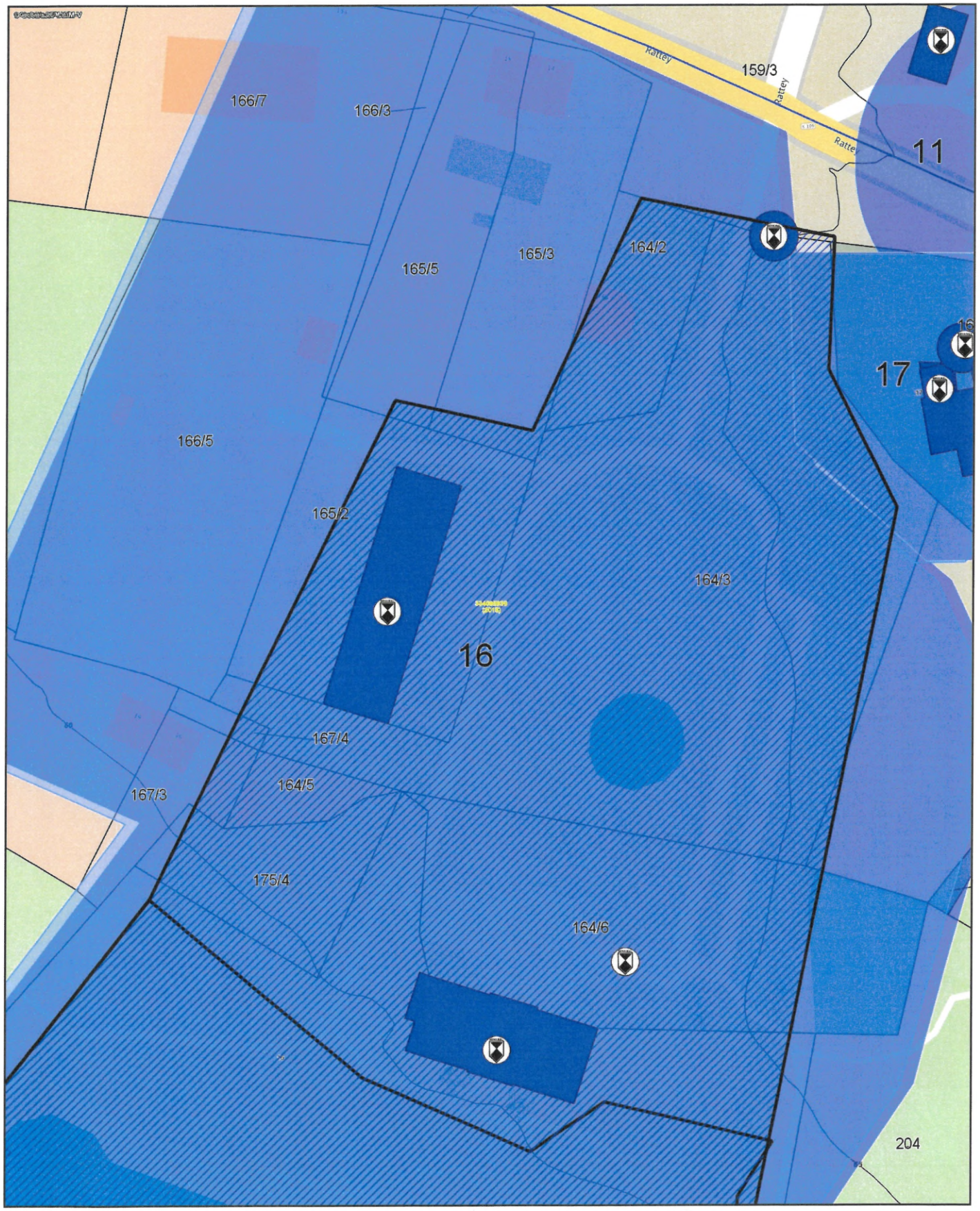
Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)

Rattey (134338)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1: 1000
Datum: 01.07.2020
Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Vollmer

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herrausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



Anlage 2

Anhang

Muster für einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan[1]

Die Stadt/Gemeinde .....
(nachfolgend Stadt/Gemeinde genannt)
vertreten durch .....
und
.....
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)
vertreten durch .....
schließen folgenden Vertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A 1. Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „...[2]" und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anl. 1) umgrenzten Grundstücke.

§ A 2. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anl. 1),
b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB[3] (Anl. 2),[4]
c) der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich
   - Entwässerungsplan (Anl. 3),
   - Straßen-, Wege- und Grünordnungsplan (Anl. 4),
d) die von der Stadt/Gemeinde genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung (Anl. 5).

---

[1] Die **Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände** hat ein Muster für einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan veröffentlicht. Fundstelle: Arbeitshilfe 7, Erschließungs- und Erschließungsbeitragsrecht – Vertrags- und Satzungsmuster mit Erläuterungen, 2. Auflage 1994; Berliner Büro der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Postfach 12 62 24, 10 593 Berlin; Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin. Dieses Muster lieg der nachfolgenden Darstellung zugrunde. Das Muster wurde vom Verf. an die Änderungen in § 12 seit 1998 angepasst.

Hinweis: Das Muster wurde vom **Verf.** ua an die Änderungen der gesetzlichen Regelung im BauGB seit 1993 angepasst.

Vgl. auch das Muster für einen Vertrag über die Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplans in: *Stuer*, Der Bebauungsplan, 4. Aufl., München 2009, Rn. 103 ff., 110, sowie Münchner Vertragshandbuch, Hrsg. *Schütze/Weipert*, 5. Aufl. München 2004 Bd. 2.

[2] Bezeichnung des Vorhabens einfügen.

[3] Soweit ein Umweltbericht gesetzlich vorgesehen ist; vgl. einerseits § 2 Abs. 4, andererseits § 13 Abs. 3 Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1.

[4] Im Falle einer grenzüberschreitenden Beteiligung ist ggf. eine Übersetzung der Angaben vorzulegen; § 12 Abs. 1 Satz 3.

Teil II. Vorhaben

§ V 1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung ...[1]

§ V 2. Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens ... Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens ... Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von ... Monaten/Jahren fertig stellen.

§ V 3. Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

(1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weiter Anforderungen zu erfüllen, nämlich ...[2]

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, das Vorhaben für die Dauer von ... Jahren wie folgt zu nutzen: ...[3]

(3) Zur Sicherung der in Absatz 1 und 2 eingegangenen Bindungen bewilligt bzw. verpflichtet sich der Vorhabenträger ...[4]

§ V 4. Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören ...[5]

(2) ...[6]

---

[1] Es folgt eine Projektbeschreibung, z. B. Anzahl der Wohneinheiten, Stellplätze, Größe der gewerblich nutzbaren Fläche, weitere Elemente, an die der Vorhabenträger gebunden sein soll. Möglich ist auch die Bezugnahme auf einen architektonischen Entwurf mit Skizzen und Ansichten.

[2] Hier können ergänzend zu den in der Satzung festzusetzenden Regelungen Anforderungen an das Vorhaben konkretisiert werden wie z. B. emissionsbegrenzende Vorkehrungen, Errichtung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues, Gestaltungsvorgaben, Energie- und Wärmeversorgung usw.

[3] Hier können, soweit erforderlich, ergänzende Regelungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB getroffen werde, z. B. zu Fragen der Arbeitsplätze, Belegungsrechte usw.

[4] Hier sollten die jeweils geeigneten Sicherungsmittel vereinbart werden, z. B. Vertragsstrafe, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Einräumung eines bedingten Kaufangebotes mit Auflassungsvormerkung.

[5] Hier können die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen übertragen werden, z. B. der Abbruch von Gebäuden, die Beseitigung von Bodenverunreinigungen usw.

[6] Soweit erforderlich sind Regelungen über Fristen und Standards hinsichtlich der Durchführung der Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen zu treffen.

Teil III. Erschließung

§ E 1. Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.

(2) Die Stadt/Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § E 8 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ E 2. Fertigstellung der Anlagen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (Anlage 3) sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen (Anlage 4) in dem Umfang bis zum ... fertig zu stellen, der sich aus der von der Stadt/Gemeinde genehmigten Ausbauplanung gemäß Anlagen 5 bis ... ergibt.[1] Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt/Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt/Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3. Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst[2]

a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen;
c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
   - Fahrbahnen,
   - Parkflächen,
   - Geh-/Fuß- und Radwege,
   - Straßenentwässerung,
   - Straßenbeleuchtung,
   - Straßenbegleitgrün,
   - Straßenbenennungsschilder,
   - Verkehrszeichen,
   - Verkehrssignalanlagen;

[1] Soweit Einrichtungen zur Elektrizitäts- und Wasserversorgung im Gemeindegebiet als gemeindliche Einrichtungen betrieben werden, kann der Vertrag auf solche Anlagen erstreckt werden. Andernfalls sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen Vertragspartner des Vorhabenträgers.

[2] Die Aufzählung der Erschließungsanlagen ist beispielhaft.

selbständigen öffentlichen Parkflächen;
selbständigen öffentlichen Grünanlagen;
Immissionsschutzanlagen;
nach Maßgabe der von der Stadt/Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

(2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt/Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

§ E 4. Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt/Gemeinde.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)[1] ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt/Gemeinde zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe –, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.

(3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt/Gemeinde abzustimmen.

§ E 5. Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (zB Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt/Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

(3) Der Baubeginn ist der Stadt/Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt/Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

[1] Wenn Bauleistungen abweichend von der VOB vergeben und ausgeführt werden dürfen, muss insbesondere aus Gründen der Gewährleistung im Vertrag geregelt werden, welche Nachweise und sonstige Unterlagen vor Auftragserteilung vorzulegen bzw. zu übergeben sind.

(4) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt/Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt/Gemeinde vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt/Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

(5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

§ E 6. Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt/Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ E 7. Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt/Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB.

(3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt/Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt/Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt/Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der ge-

meinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt/Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von ... € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ E 8. Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt/Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zugunsten der Stadt/Gemeinde gesichert sind und der Vorhabenträger vorher

a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmassen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
d) Nachweise erbracht hat über
   aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
   bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

(2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt/Gemeinde.

(3) Die Stadt/Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt/Gemeinde; der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.[1]

§ E 9. Kosten der Grundstücksentwässerung, Entwässerungsbeiträge[2]

(1) Die für den Bau von Teilen der öffentlichen Abwasseranlage entstandenen und anerkannten Kosten – abzüglich ...% als Anteil für die Straßenentwässerung – werden auf die nach der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

[1] Soweit nach dem jeweiligen Landesstraßengesetz keine förmliche Widmung vorgeschrieben ist, ist die Zustimmung an die Überlassung zum öffentlichen Verkehr zu knüpfen.

[2] Erforderlich, wenn die Herstellung von öffentlichen Abwasseranlagen Vertragsgegenstand ist, die neben der Straßenentwässerung auch der Grundstücksentwässerung dienen **und** nach Maßgabe des Ortsrechtes Entwässerungsbeiträge nach dem landesrechtlichen Kommunalabgabengesetz zur Finanzierung der Entwässerungsanlage erhoben werden.

gültigen Satzung für die in § 1 Abs. 1 des Vertrages genannten Grundstücke zu erhebenden Entwässerungsbeiträge angerechnet.

(2) Übersteigen die anerkannten Kosten – abzüglich ...% (vgl. Abs. 1) – die Höhe des satzungsgemäßen Entwässerungsbeitrages, so hat der Erschließungsträger keinen[1] Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des Entwässerungsbeitrages hinausgehenden Kosten.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1. Kostentragung[2]

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. § E 9 bleibt unberührt.

(2) Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Stadt/Gemeinde im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung sowie Herstellung des Vorhabens und der Erschließungsanlagen die in der Anlage (...) aufgeführten Aufwendungen in Höhe von ... € (in Worten ..... €) entstanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden des Vertrages insgesamt[3] zu erstatten.

(3) Sofern der Stadt/Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ S 2. Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge[4]

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

(3) ...[5]

---

[1] § 124 Abs. 3 Satz 1 BauGB beachten!

[2] Dieser § regelt nur die Kostenerstattung für die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens unmittelbar entstandenen Aufwendungen. In Betracht kommt hier auch ein Ersatz der Planungskosten der Gemeinde, da auch bei der Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Vorhabenträger erhebliche Planungskosten anfallen (vor allem Verfahrenskosten, die wie die Entwurfskosten zu den Planungskosten zählen). In Ergänzung zum Durchführungsvertrag können auch weitergehende Vereinbarungen getroffen werden, z. B. Folgekostenregelungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB.

[3] Eine vollständige Kostenübernahme ist nicht zwingend. Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten „ganz oder teilweise" verpflichten.

[4] Hinweis: Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde; § 12 Abs. 5 BauGB.

[5] Soweit der Vorhabenzweck es erforderlich macht, sind auch weitergehende Veräußerungsbeschränkungen, z. B. zugunsten bestimmter Erwerbergruppen oder hinsichtlich der Bildung von Wohnungseigentum möglich.

§ S 3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Ausgleichsmaßnahmen[1] durchzuführen.

(2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ... Monate/Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

§ S 4. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt/Gemeinde.

§ S 5. Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus §§ V 4, E 1, E 2 und S 3 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von ... € (in Worten: ..... €) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der ... (Bank/Sparkasse/Kreditversicherungsunternehmen). Die Bürgschaft wird durch die Stadt/Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je ... € freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v. H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt/Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(4) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt/Gemeinde auszustellen.[2]

(5) Mehrere Vertragspartner der Stadt/Gemeinde haften gesamtschuldnerische für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ S 6. Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt/Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt/Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

---

[1] Vgl. § 1a Abs. 3 BauGB.
[2] Hierzu sind Muster dem Muster des Erschließungsvertrages als Anlagen beigefügt.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.[1] Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 7. Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt/Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 8. Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Ort, den .....

..... für den Vorhabenträger

.....

Hinweise zum Muster eines Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil I

Zu § A 2

Es empfiehlt sich, das Erschließungssystem (Straßen- und Wegeflächen, Grünanlagen und Entwässerung) durch geeignete Pläne zu verdeutlichen. Wird auf solche Pläne im Erschließungsdurchführungsvertrag Bezug genommen, sind sie Bestandteile dieses Vertrages. Der Umfang der Leistungspflicht des Vorhabenträgers ergibt sich im einzelnen aus der als Vertragsbestandteil vorgesehenen Ausbauplanung. Die Ausbauplanung mit Lageplan, Längenschnitten, Regelquerschnitten, Höhenplänen, Profilzeichnungen und ggf. Bauzeitenplan muss alle Details für die Ausführung der Erschließungsanlagen unmissverständlich enthalten. Zusätzlich sollte durch detaillierte Baubeschrei-

[1] Amtshaftungsansprüche können nicht ausgeschlossen werden.

bungen sichergestellt werden, dass Zweifel im Hinblick auf die vertraglichen Leistungen (Beschaffenheit der zu liefernden Materialien, Verarbeitung und Güte) ausgeschlossen sind.

Teil II

Zu § V 1

Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus besteht in der Regel ein Erfordernis, das Vorhaben weiter zu konkretisieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Durchführungsverpflichtung auf Anforderungen beziehen soll, die sich nicht bereits aus der Satzung ergeben.

Zu § V 2

Die Durchführungsverpflichtung ist sowohl auf die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch auf die sich aus dem Vertrag ergebenden Anforderungen zu beziehen. Zur Konkretisierung dieser Verpflichtung sollten Fristen für die Abgabe eines vollständigen Bauantrages, des Baubeginns und der Fertigstellung vereinbart werden. Die Dauer der Frist sollte auf die Größenordnung des Vorhabens abgestimmt sein. Eine Frist von zwei Jahren nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung erscheint für die Fertigstellung eines kleineren Vorhabens in der Regel angemessen. Bei großen Vorhaben kann es auch erforderlich sein, die Fristen für einzelne Bauabschnitte differenziert zu regeln.

Zu § V 3

Sowohl an die Gestaltung des Vorhabens als auch an seine spätere Nutzung werden die Städte/Gemeinden häufig weitere Anforderungen stellen. Auf diese Anforderungen ist die Durchführungsverpflichtung auszudehnen. Soweit Nutzungsbindungen vorgesehen werden, ist die Dauer der Bindung zu beschränken. Zur Sicherung der Nutzungsbindungen kommen auch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in Betracht.

Zu § V 4

Soweit vorbereitende Maßnahmen (zB Abräumen von baulichen Anlagen, Beseitigung von Bodenverunreinigungen) für die Durchführung des Vorhabens erforderlich sind, sollte die Durchführungsverpflichtung auch auf diese Maßnahmen bezogen werden. Hierzu gehört auch die Durchführung der für die grundbuchrechtliche und katastermäßige Neuordnung erforderlichen Vermessungsarbeiten.

Teil III

Zu § E 2 Abs. 1

Das Erschließungssystem (Entwässerung, Straßen- und Wegeflächen, Grünanlagen) sollte durch die geeigneten Pläne verdeutlicht werden.[1] Der Termin für die Fertigstellung der Erschließungsanlagen sollte so gewählt werden, dass die Erschließungsmaßnahmen zügig abgewickelt werden. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sollten die Straßenflächen als Baustraßen nutzbar sein. Nach Abschluss der Hochbauarbeiten müssen die Erschließungsanlagen in einem angemessenen Zeitraum fertig gestellt werden.

Eine hinreichende rechtssichere Konkretisierung des Vertragsinhaltes setzt voraus, dass die „genehmigte Ausbauplanung" die Qualität einer baureifen Ausführungsplanung hat. Sie ist als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen des gemeindlichen Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten und so hinreichend zu konkretisieren, dass sie geeignet ist, den Leistungsumfang hinsichtlich der Erschließungsanlagen bezüglich der Ausdehnung derselben, ihrer Qualität und der zu beachtenden Standards ohne jeden Zweifel zu bestimmen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Vorhaben bereits so konkret zu beschreiben, dass die für das Vorhaben erforderliche Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung bestimmt und festgelegt werden kann; zB Stichstraßen, Anschlusskanäle uÄ. Im Vorhaben- und Erschließungsplan muss der Nachweis erbracht werden, dass die Erschließung (auf vertraglicher Grundlage) gesichert werden kann. Sofern noch gesonderte Zufahrten als Erschließungsanlage einbezogen werden müssen, besteht die Notwendigkeit, diese ebenfalls zum Inhalt des Plans zu machen, soweit diese nicht auf andere Weise sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind – wie der Plan im Übrigen – parzellenscharf zu begrenzen.

Zu § E 3

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Erschließung selbst und auf eigene Rechnung durchzuführen. Die Erschließung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nicht nur die beitragsfähigen Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB, sondern alle Erschließungsanlagen, die erforderlich sind, um das Investitionsvorhaben funktionsgerecht zu nutzen. Aus bundesrechtlicher Sicht sind entsprechend der Zweckbestimmung des Erschließungserfordernisses als Zulässigkeitsvoraussetzung für das vorgesehene Investitionsvorhaben gewisse Mindestanforderungen an Erschließungsanlagen zu stellen. Hierzu gehören die verkehrsmäßige Anbindung durch Straßen, Wege oder Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser. Nicht zu den

[1] Soweit Einrichtungen zur Elektrizitäts- und Wasserversorgung im Gemeindegebiet als gemeindliche Einrichtungen betrieben werden, kann der Vertrag auf solche Anlagen erstreckt werden. Andernfalls sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen Vertragspartner des Vorhabenträgers.

Erschließungsanlagen, sondern zu den weitergehenden Infrastruktureinrichtungen gehören solche Anlagen, die aufgrund der Gesamtentwicklung der Gemeinde erforderlich oder sonst geboten sind. Im übrigen ist zu unterscheiden zwischen der Erschließung nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten, die sich in der Regel auf die (meist öffentlichen) Anlagen bis zur Grundstücksgrenze beziehen und den – privaten – Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück selbst, für die die Landesbauordnungen Anforderungen stellen.

Zu § E 3 Abs. 1

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen, ist Voraussetzung für den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Aufgrund der Wahl des umfassenden Erschließungskostenbegriffes durch den Gesetzgeber ist klargestellt, dass es sich bei den Erschließungsmaßnahmen, deren Durchführung durch den Vorhabenträger zu erfolgen hat, nicht notwendigerweise um Maßnahmen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsmaßnahmen handeln muss. Macht die Erschließung eines Vorhabens gesonderte Zufahrten oder den Umbau vorhandener Erschließungsanlagen erforderlich, so können auch diese Maßnahmen Gegenstand des Durchführungsvertrages sein. Es empfiehlt sich daher, den Vertragsinhalt nicht dadurch zu beschränken, dass hinsichtlich der Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze auf deren erstmalige Herstellung abgestellt wird.

Zu § E 4

Die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bedeutet, dass der Erschließungsträger die Fachkunde des Ingenieurbüros, dessen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweist oder glaubhaft macht (Referenzen).

Zur Bedeutung und Anwendung der Verdingungsordnung für Bauleistungen – VOB – vgl. die Veröffentlichung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Arbeitshilfe 3: Einführung in das öffentliche Auftragswesen unter besonderer Berücksichtigung des Vergabeverfahrens nach der VOB/A.

Die Vermessungsarbeiten können statt durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure auch durch staatliche oder kommunale Kataster- und Vermessungsämter oder durch kommunale Vermessungsstellen, denen Katasteraufgaben übertragen oder Befugnisse zur Ausführung von Katastervermessungen erteilt sind, ausgeführt werden.

Zu § E 5 Abs. 4

Für die Qualitätskontrolle kann die Vorlage von Zeugnissen über die Einhaltung der einschlägigen DIN-Vorschriften verlangt werden.

Teil IV

Zu § S 3

Der Vorhabenträger muss sich auch zur Durchführung der nach § 1a Abs. 3 BauGB für erforderlich gehaltenen Ausgleichmaßnahmen verpflichten. Auch bezogen auf diese Maßnahmen ist eine angemessene Frist zu bestimmen.