

# STADT BAD DOBERAN

## BV/358/23

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB B-Plan Nr. 42 – Teil 1 „Wohnmobilhafen an der Pferderennbahn“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtentwicklung und Umwelt  <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 23.10.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Entscheidung)	22.11.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss der Stadt Bad Doberan beschließt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB mit der Neuen Ostseewohnpark GmbH & Co. KG zur Regelung der Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 – Teil 1 „Wohnmobilhafen an der Pferderennbahn“ der Stadt Bad Doberan.

Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen

### **Sachverhalt:**

Die Stadt stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 42 - Teil 1 „Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn“ auf. Die Neue Ostseewohnpark GmbH & Co. KG beabsichtigt, im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes auf dem Flurstück 4/34 der Gemarkung Vorder Bollhagen, Flur 1 einen Wohnmobilstellplatz zu errichten und zu betreiben. Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Übernahme der Kosten durch die von der Bauleitplanung bevorteilten Neuen Ostseewohnpark GmbH & Co. KG geregelt werden.

Gem. § 6 Abs. 3 Nr. 12 der Hauptsatzung der Stadt Bad Doberan obliegt die Entscheidung über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen bei Werten von 50.000 Euro bis 500.000 Euro dem Hauptausschuss.

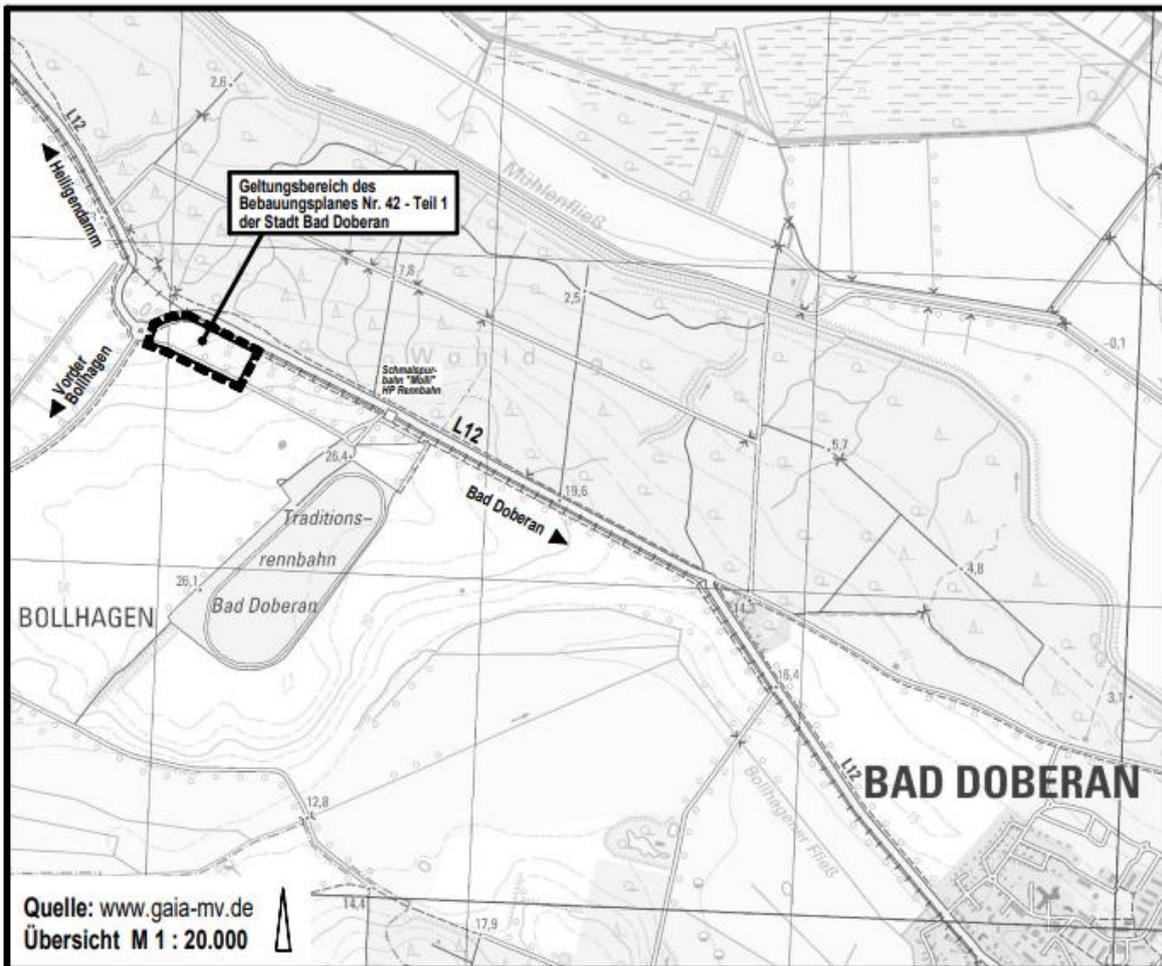
### **Finanzielle Auswirkungen:**

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	x
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen <b>nicht</b> zur Verfügung	

**Anlage/n**

1	Anlage 1 zum Städtebaulichen Vertrag (öffentlich)
2	Stb Vertrag Entwurf (öffentlich)

Anlage 1 zum Städtebaulichen Vertrag  
Neue Ostseewohnpark GmbH & Co. KG ./ Stadt Bad Doberan



# Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB

zwischen

## der Stadt Bad Doberan

dienstansässig: Severinstr. 6, 18209 Bad Doberan

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Jochen Arenz  
und den 2. stellv. Bürgermeister Herrn Jörn Rachowe

- nachfolgend Stadt genannt -

und

der Neuen Ostseewohnpark GmbH & Co. KG  
geschäftsansässig: Klosterstr. 1, 18209 Bad Doberan

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ralf Hennings

- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

## Präambel

Die Stadt stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 42 - Teil 1 „Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn“ auf. Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes auf dem Flurstück 4/34 der Gemarkung Vorder Bollhagen, Flur 1 einen Wohnmobilstellplatz zu errichten und zu betreiben.

Die Abgrenzung für das Plangebiet ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt.

Durch diesen Vertrag soll die Übernahme der durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten und die Kosten und Umsetzung der ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt werden.

Dies vorausgeschickt wird zwischen den Vertragsparteien Folgendes vertraglich vereinbart.

## § 1

### Planungsziele

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt, innerhalb der in Aufstellung befindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 - Teil 1 „Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn“ der Stadt Städtebaulicher Vertrag Ostseewohnpark GmbH & Co.KG ./.. Stadt Bad Doberan

Bad Doberan auf dem Flurstück 4/34 der Gemarkung Vorder Bollhagen, Flur 1 mit einer Größe von 19.783 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Bereich der derzeitigen Parkplatzfläche einen Wohnmobilhafen mit 45 Stellplätzen für Wohnmobile und Wohnanhänger bis 3,5 t und 5 Stellplätzen für Wohnmobile bis 7,5 t zu errichten und mittels automatisiertem Buchungssystem mit Karten-Zahlfunktion zu betreiben. Darüber hinaus sollen ein Sanitärgebäude, ein Bürocontainer sowie eine Photovoltaikanlage zur Stromversorgung errichtet werden. Das Gelände wird eingefriedet und mit einer Zufahrtsschrankenanlage als Kontrolle für unbefugtes Nutzen ausgestattet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 Teil 1 „Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnmobilstellplatz geschaffen werden.

2. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan hat in ihrer Sitzung am 24.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 – seinerzeit noch unter der Nr. 34 - gefasst. Vorrangiges Ziel der Stadt Bad Doberan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von infrastrukturellen Anlagen, die dem Betrieb der Traditionsrennbahn dienen und dessen weiteren Betrieb langfristig sicherstellen und auch für andere auf dem Gelände gewünschten kulturellen und sportlichen sowie Freizeitveranstaltungen ganzjährig nutzbar sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 soll eine Erhöhung der Attraktivität des vorhandenen Standortes erfolgen, um insgesamt eine bessere Auslastung zu erzielen und die touristische Infrastruktur und das Freizeitangebot innerhalb des Tourismusstandortes zu stärken. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 mit einer Größe von ca. 14.3 ha umfasst die Flächen der Traditionsrennbahn und befindet sich nordwestlich der Ortslage der Stadt Bad Doberan und südlich der Schmalspurbahn Molli und der Landesstraße L 12 sowie des Waldgebietes „Großer Wohld“. Die städtebauliche Zielsetzung besteht in der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauGB.
3. Auf Grund des Wunsches nach einer zügigen Umsetzung des Wohnmobilparks wurde der Entschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 42 in Teilbereiche aufzuteilen und zunächst den Bereich des zukünftigen Wohnmobilhafens als B-Plan Nr. 42 - Teil 1 „Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn“ zu überplanen.

## **§ 2**

### **Kostenübernahme**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt zur Übernahme der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 - Teil 1 „Wohnmobilhafen bei der Pferderennbahn“ entstehenden Kosten. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nebst Begründung bzw. Erläuterungsbericht und ggf. erforderlicher weiterer Planungen (wie z.B. Grünordnungsplan, landschaftspflegerischer Begleitplan) unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben insbesondere des BauGB sowie eventueller raumordnerischer Maßnahmen und Verfahren.

## **§ 3**

### **Ausarbeitung der Planung**

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 - Teil 1 „Wohnmobilhafen bei der Städtebaulicher Vertrag Ostseewohnpark GmbH & Co.KG ./.. Stadt Bad Doberan

Pferderennbahn“ zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie der erforderlichen Koordination und Abstimmung während der Planung dienen. Der Vorhabenträger trägt das Risiko für alle bekannten und auch unbekanntem bzw. unvorhersehbaren Beschränkungen der Überplanbarkeit des Grundstückes.

2. Die Stadt beauftragt ein qualifiziertes und leistungsfähiges Planungsbüro mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sowie des Umweltberichts und den hierzu erforderlichen Vor- und Folgearbeiten.
3. Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben insbesondere des BauGB sowie eventueller raumordnerischer Maßnahmen und Verfahren aufzustellen. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild „Bebauungsplan“ gem. § 19 HOAI einschl. Anlage 3 und Anlage 9 zu § 19 Abs. 2 HOAI und ggf. erforderlicher weiterer Planungen (wie z.B. Grünordnungsplan, landschaftspflegerischer Begleitplan).
4. Die Stadt ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Untersuchungen oder Gutachten zu beauftragen, sofern diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden.

#### **§ 4**

##### **Verfahrenssteuerung**

1. Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Die Mitwirkung des Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB. Es wird insoweit vereinbart, dass das Bauleitplanverfahren jeweils den Stand hat, der sich aus den bei der Stadtverwaltung befindlichen Verfahrensakten ergibt.
2. Die Stadt bzw. das beauftragte Planungsbüro unterrichten den Vorhabenträger regelmäßig über den Stand der Planungen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass – unabhängig von den Regelungen dieses Vertrages – kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Darüber hinaus darf die Ausarbeitung der Planung die Planungshoheit der Stadt in keiner Weise einschränken. Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass durch oder infolge dieses Vertrages die gesetzlich festgelegten Kompetenzen der Stadt sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan für das Plangebiet vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben. Durch diesen Vertrag entstehen keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt

auf eine bestimmte Ausübung der Abwägung und auf eine bestimmte Festlegung von Inhalten der Bauleitplanung.

4. Auch bei Scheitern der Planung verbleiben Kosten der Planung bei dem Vorhabenträger. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, sofern Änderungen der Regionalplanung einer Planänderung entgegenstehen. Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an. Die Verzichtserklärung gilt nicht in den Fällen, in denen die Stadt das eingeleitete Planverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung entscheidend ändert aus den Gründen, die der Stadt bereits bei Vertragsabschluss bekannt waren bzw. in Folge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren. Darüber hinaus gilt die Verzichtserklärung nicht bei Abbruch des eingeleiteten Planverfahrens bzw. bei entscheidender Änderung aus solchen Gründen, die aus objektiver städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesen Fällen hat die Stadt dem Vorhabenträger die aufgewendeten Planungs- und Gutachterkosten zu erstatten.
5. Die gesamten Planunterlagen gehen nach Abschluss des Planverfahrens in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechtliche oder sonstige Rechte an den Planungsleistungen (z.B. Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verwendung, Verbreitung, Bearbeitung) entstehen dem Vorhabenträger weder aus der Kostenübernahme noch aus sonstigen Gründen.

## **§ 5**

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten der im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung entstehenden notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierzu zählen insbesondere die Planung, Freilegung, die bautechnische und gartenbauliche Herstellung, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Kosten ggf. notwendigen Grunderwerbs.
2. Die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger – vorzugsweise im Bebauungsplangebiet - bereitzustellen oder zu beschaffen. Sofern sich erforderliche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, hat dieser die dauerhafte Verfügbarkeit durch dingliche Sicherung mittels Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten abzusichern.

## **§ 6**

### **Rücktrittsrecht**

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt von dem Vertrag zurückzutreten, wenn die Planung von dem ursprünglich in § 1 vereinbarten Planungsziel wesentlich und in unzumutbarer Weise abweicht.

2. Das Rücktrittsrecht erlischt im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes, falls es bis zu diesem Zeitpunkt nicht bereits wirksam ausgeübt wurde. Dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes steht die Möglichkeit, Baugenehmigungen auf Grund von § 33 BauGB zu erteilen, gleich.

## **§ 7**

### **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen mit Weitergabeverpflichtung auf jeweilige Rechtsnachfolger zu übertragen. Der Vorhabenträger haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 8**

### **Schlussbestimmungen/Salvatorische Klausel**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden wurden nicht vereinbart.
2. Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so vereinbaren die Vertragsparteien hiermit, dass die übrigen Teile des Vertrages wirksam bleiben. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelungen werden sie eine rechtmäßige oder durchführbare Regelung setzen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.
3. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt; jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
4. Der Vertrag wird wirksam mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.

Bad Doberan, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
Stadt Bad Doberan

(Siegel)

Bad Doberan, den

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger

\_\_\_\_\_  
2. stellv. Bürgermeister  
Stadt Bad Doberan