

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2018 – 2023

Datum: 07.03.2023

SR/BeVoSr/784/2023/1

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss		Ö
Hauptausschuss	13.03.2023	Ö
Stadtvertretung	20.03.2023	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 85 "Freie Schule"

Zielsetzung:

Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche zu Schulzwecken mit landwirtschaftlichem, naturpädagogischem Bezug; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans, Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

Beschlussvorschlag:

Dem der Originalvorlage anliegenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 85 "Freie Schule Ratzeburg" zwischen der Stadt Ratzeburg und dem „Vertrauen macht Schule e.V.“ wird zugestimmt.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 07.03.2023

Wolf, Michael am 07.03.2023

Sachverhalt:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat nach Beratung in seiner Sitzung am 28.02.2023 dem Vertragsentwurf zugestimmt unter der Maßgabe, dass der Vertrag unter § 7 um einen Satz ergänzt wird: „Eine Rechtsnachfolge bedarf der Zustimmung der Stadt.“ In dem anliegenden, ergänzten Vertragsentwurf ist die Ergänzung **rot** gekennzeichnet. Der Vorhabenträger hat der Vertragsergänzung zugestimmt.

Im Südosten der Stadt Ratzeburg soll ein Schulgebäude für die Freie Schule Ratzeburg entstehen. Das Grundstück befindet sich östlich des Salemer Wegs und nördlich des Schießstandes. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Nachfrage nach Schulplätzen an der Freien Schule Ratzeburg ist immens und die Räumlichkeiten an der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule sind sowohl räumlich als auch zeitlich nur begrenzt verfügbar. Daher benötigt die Freie Schule Ratzeburg neue, langfristig verfügbare Räumlichkeiten und ein Gelände, welches dem ausgesprochenen naturpädagogischen und landwirtschaftlichen Konzept gerecht wird. Die Freie Schule Ratzeburg verfolgt damit ein zentrales Ziel der Förderung von naturpädagogischen Schwerpunkten und Angeboten des Landes Schleswig-Holstein.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.12.2022 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und für die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im weiteren Verfahren werden die o.g. Inhalte in einem Freiflächen- und Bebauungskonzept konkretisiert, das wiederum die Grundlage der o.g. Bauleitplanverfahren bilden soll.

Weiterer Sachverhalt: siehe anliegenden Vertragsentwurf.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Planungskosten, die Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungskosten werden durch den Vorhabenträger, den „Vertrauen macht Schule e.V.“ getragen.

Anlagenverzeichnis:

- Vertragsentwurf

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan 85 „Freie Schule“

Zwischen

der Stadt Ratzeburg, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg
vertreten durch den Bürgermeister,

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

dem „Vertrauen macht Schule e.V.“, Theaterplatz 5, 23909 Ratzeburg
vertreten durch den Vorstand

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

– Stadt und Vorhabenträger nachfolgend gemeinsam auch „Vertragsparteien“ genannt –

wird folgender

**städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB**

geschlossen:

Präambel

Die Freie Schule Ratzeburg betreibt seit 2021 am Standort Ernst-Barlach-Schule in Ratzeburg eine staatlich genehmigte Privatschule („Ersatzschule“). Dieser Standort kann nur temporär der Aufnahme der Privatschule dienen, da hier absehbar umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt werden sollen, um das Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen. Entsprechend ihrer konzeptionellen Ausrichtung mit naturpädagogischem Bezug möchte die Schule an einem naturnahen Standort einen Neubau errichten. Neben einem Schulgebäude für ca. 150 Kinder mit Multifunktionsraum/ Gymnastikhalle sowie einer Mensa mit Schulküche sollen Stellplatzflächen für Besucher, Eltern und Personal, ein Multifunktions-Sportplatz (Kleinsportfeld), Flächen für Permakulturen und ökologische Landwirtschaft, ein Naturerlebnis- und Naturlernraum mit Streuobstwiesen und Knicks, ein Naturkindergarten, Gewächshäuser sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäude entstehen. Die Erschließung des Vorhabens besteht derzeit lediglich aus einer öffentlichen Straße (Salemer Weg), die den Charakter eines landwirtschaftlichen Weges aufweist und im weiteren Verlauf nur dem Anliegerverkehr dient. Die Ertüchtigung des Straßenabschnittes bis zur Seedorfer Straße wird durch das Vorhaben notwendig.

Voraussichtlich wird das Vorhaben durch eine separate Gesellschaft errichtet und betrieben werden, die jedoch noch nicht existiert. Diesem Umstand wäre zu gegebener Zeit gegebenenfalls durch eine Vertragsergänzung Rechnung zu tragen.

Um die Vorhaben und die geplanten Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, soll für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 85 „Freie Schule Ratzeburg“ aufgestellt werden. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes und um etwaige Probleme im Vorfeld der Vorhaben auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages/Vertragszweck

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die städtischen Grundstücke, Flurstücke 19/1 und 118, über die mit gesondertem Vertrag ein Erbbaurecht des Vorhabenträgers begründet werden soll, sowie das Grundstück der Stadt, Flurstück 22 teilweise, der Flur 6 der Gemarkung Ratzeburg, – nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt – und ihre zukünftige Nutzung. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan Nr. 85 (Geltungsbereich siehe Anlage 2) aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Vorhaben zu schaffen. Für das Vertragsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. 85 wird als Bebauungsplan im umfassenden Verfahren aufgestellt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls erforderlich und soll als 85. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aufgestellt werden.
- (3) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, im Vertragsgebiet verschiedene Vorhaben zu realisieren, u.a. die Errichtung einer Schule mit entsprechenden Frei- und Nebenflächen.

§ 2

Städtebauliche Planungen/ Leistungen / Fachgutachten

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros, deren Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen lassen. Das Büro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Lübeck, wird entsprechend anerkannt.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt entstehenden Kosten für die Planfertigung sowie für die dafür notwendigen Fachgutachten (wie z.B. Umweltprüfung, Artenschutz, Immissionsschutz, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Verkehrsgutachten) einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (wie z.B. weiterer Gutachterkosten, Vermessungskosten (Erstellung der Plangrundlage sowie die Richtigkeitsbescheinigung nach Abschluss des Verfahrens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur), Vervielfältigungskosten, Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten, u.a.). Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Kosten nach Satz 1 ebenfalls übernommen. Die Kosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (3) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird die Stadt mit dem Vorhabenträger zusammenarbeiten. Dieser gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung der Bauleitplanentwürfe ausschließlich dazu erfolgt, die Verwaltung der Stadt Ratzeburg zu entlasten und Kosten durch diese Planungen für die Stadt zu vermeiden. Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt nicht, einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen oder zu ändern (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtvertretung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei eventuellen Satzungsbeschlüssen sowie während der gesamten Aufstellungsverfahren für diese Bauleitplanungen bleiben dadurch unberührt.

§ 3

Landschaftspflegerische Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen und Anpflanzungen auf seine Kosten durchzuführen und danach ihrer Bestimmung entsprechend dauerhaft zu unterhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplanes durchzuführen.“

§ 4

Zusätzliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens, Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und die Grundstücke im Vertragsgebiet nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.
- (2) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (3) Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers. Hierzu gehört insbesondere auch die Herstellung bzw. Überarbeitung der Flächen des Flurstücks 22 (Straßenflächen mit entsprechenden Einrichtungen).
- (4) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungs- bzw. Leitungsnetz erforderlich ist. Dies umfasst insbesondere den Ausbau der Straße Salemer Weg zwischen dem Vertragsgebiet und der Seedorfer Straße (L 203).

§ 5

Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtskräftig geworden ist, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen.

§ 6

Nutzung des Grundstücks/ Haftungsausschluss

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 7

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. **Eine Rechtsnachfolge bedarf der Zustimmung der Stadt.**

§ 8

Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages wirtschaftlich, technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen. Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 9

Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Stadtvertretung diesem Vertrag zugestimmt hat. Hinsichtlich der Regelungen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes dienen, wird der Vertrag erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. im Falle einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit Erteilung der Genehmigung wirksam.

§ 10

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger eine Ausfertigung(en).
- (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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Ratzeburg,

Ratzeburg,

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

.....

Bürgermeister

.....

N.N.
Vorstand

.....

N.N.
Vorstand

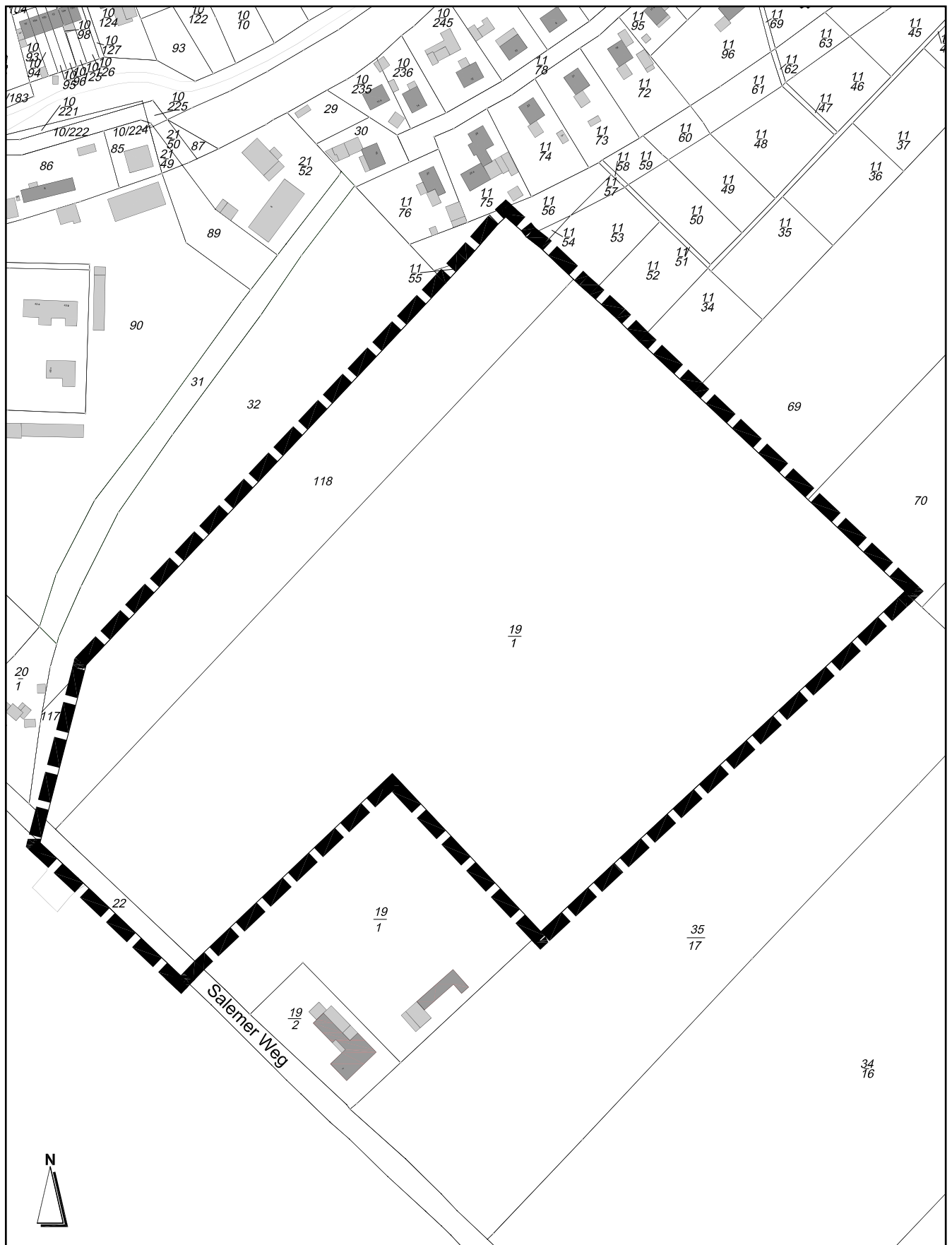
Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplanes



zum städtebaulichen Vertrag
B-Plan Nr. 85 "Freie Schule Ratzeburg"
- Grenzen des Vertragsgebietes -

geändert:



Anlage 2

zum städtebaulichen Vertrag
B-Plan Nr. 85 "Freie Schule Ratzeburg"
- Grenzen des Bebauungsplanes -

STADT
RATZEBURG

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541/8000-0
Fax 04541/8000-9999



Datum: 03.02.2023
Maßstab: 1: 2.500

bearbeitet/gezeichnet: Wolf / Manske

geändert: