

|                                                                                                                            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Drucksache DS-21/0168</b>                                                                                               | Status: nichtöffentlich |
| Verfasser:<br>Bau- und Ordnungsamt<br>Federführend:<br>Bau- und Ordnungsamt                                                | Datum: 17.06.2021       |
| <b>Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für den Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand"</b> |                         |
| Beratungsfolge:                                                                                                            | Beratungsergebnis:      |
| Datum                      Gremium                                                                                         | Ja    Nein    Enth.     |
| 19.08.2021    Stadtvertretung                                                                                              |                         |

## Begründung:

Auf der Grundlage des § 11 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde u.a. zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch einen Vertragspartner bzw. Vorhabenträger auf dessen Kosten sowie zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele städtebauliche Verträge schließen.

Für die Schaffung von Baurecht für ein Resorthotel, bestehend aus einem Hotelgebäude und Ferienhäusern sowie die Errichtung von Gebäuden mit maximal 20 Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Mit dem Vorhabenträger, der SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der im Wesentlichen folgendes regelt:

- die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie des Umweltberichtes,
- die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Absatz 3 BauGB (innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes),
- ergänzende Regelungen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele.

Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist der Abschluss des städtebaulichen Vertrages rechtlich unzulässig, wenn der Vorhabenträger auch ohne die von ihm übernommenen Leistungen Anspruch auf die Baugenehmigung hätte. Der Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht auf Grundlage von § 33 Absatz 1 BauGB bereits ab materieller Planreife regelmäßig mit dem Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Seebad Ueckermünde und dem Vorhabenträger hat daher zwingend vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ zu erfolgen.

Da der städtebauliche Vertrag die Pflicht zur Investition enthält und diese Verpflichtung der Veräußerung des Grundstücks aus Sicht beider Parteien „stehen und fallen“ soll, ist dieser Vertrag gemäß § 11 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 311b BGB beurkundungspflichtig. Es ist daher vorgesehen, dass der städtebauliche Vertrag als Teil B gemeinsam mit dem Kaufvertrag über Grundstücke mit Investitionsverpflichtung (Teil A) durch den Notar, Herrn Dr. Küstner, beurkundet wird.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass noch vor dem Satzungsbeschluss die Unterzeichnung des Vertrages durch die Beteiligten erfolgen muss.

In den Teil A kann bei Interesse nach Absprache mit dem Bürgermeister Einsichtnahme erfolgen.

**Beschluss:**

Der Beschluss über den Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ zwischen der Stadt Seebad Ueckermünde und der SRU Ueckermünde GmbH & Co. KG wird herbeigeführt. Der städtebauliche Vertrag in der Fassung gemäß Anlage wird gebilligt.

Kliewe  
Bürgermeister

**Anlage:**

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ (Entwurf, Stand 14.07.2021)