

# Entwurf

# Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch

zwischen

der Gemeinde Gudow, vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Dr. Eberhard Laubach über das Amt Büchen,  
Amtsplatz 1, 21514 Büchen

(in der Folge als „Gemeinde“ bezeichnet)

und



(in der Folge als „Vorhabenträger“ bezeichnet)

Die Gemeinde Gudow (nachfolgend Gemeinde genannt),  
vertreten durch

den Bürgermeister, Herrn Dr. Eberhard Laubach über das Amt Büchen, Amtsplatz 1,  
21514 Büchen,

und



(nachstehend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Die Gemeinde Gudow beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet: Südlich der Straße „Promenade“, westlich der Seestraße, in der Gemeinde Gudow gelegen, durchzuführen.

Das Gebiet ist im anliegenden Lageplan \*(Anlage 1), der als Bestandteil diesem Vertrag beigefügt ist, rot umrandet, dargestellt.

**\*Anlage 1**

Aufgrund des fehlenden Fachpersonals ist die Verwaltung des Amtes Büchen nicht in der Lage, die Bauleitplanungsverfahren selbst durchführen zu können. Für die Vergabe dieser Arbeiten an ein Planungsbüro stehen dem Amt Büchen keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Mit der Ausarbeitung der Planentwürfe für die Bauleitpläne wird das Büro BSK, Bau + Stadtplaner Kontor, Mühlenplatz 1, 23879 Mölln, beauftragt.

Über weitere, ggf. zu beauftragende Büros für Fachplanungen entscheidet die Gemeinde.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Gudow ist, eine Wiedernutzung einer innerörtlichen Fläche sowie die planerische Zulässigkeit eines Wohnobjektes für betreutes Wohnen.

Der Vorhabenträger übernimmt für die in Rede stehende Bauleitplanung, durch die verbindliches Baurecht geschaffen werden soll, die Planungskosten. Er verpflichtet sich weiter, zur Kostentragung hinsichtlich aller von der Gemeinde im Abwägungsprozess notwendigen Gutachten und Fachbeiträge.

Alle für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Maßnahmen werden in einem noch abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart. Der Vorhabenträger verpflichtet sich schon jetzt, in dem abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag, hierfür die Kosten zu tragen.

# § 1

## Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme von Kosten, die der Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitplanung durch die Beauftragung der Planungsbüros, des Vermessers und für die erforderlichen Fachgutachten entstehen.

Die Höhe der Kosten bestimmt sich nach dem Wert der zwischen der Gemeinde und den Planungsbüros abzuschließenden Verträge. Der Vorhabenträger erkennt die Inhalte der Verträge, die auf der Grundlage der als Anlage 2 + 3 beigefügten Honoraraufstellungen, an.

**\*Anlage 2 + 3**

- (2) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, die Bauleitpläne überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung der Bauleitpläne u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.
- (3) Der Vorhabenträger wird der Gemeinde bei rechtsverbindlicher Unterzeichnung des Vertrages eine selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse vorlegen, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen von rd. ■■■■■ € sichergestellt ist oder einen Sicherheitsbetrag in Höhe von ■■■■■ € auf das Konto der KSK Büchen, IBAN DE21 2305 2750 0002 002000 zum Kz.: VE 514 oder ein an die Gemeinde Büchen verpfändetes Sparguthaben, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen von rd. ■■■■■ € sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde, bis das Sparbuch zurückgegeben wird.
- (4) Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Verwaltung der Gemeinde Büchen – Fachbereich 4 – wahrgenommen.

# § 2

## Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Wenn für den Vorhabenträger Baurecht entstanden ist, trägt er die Kosten für die Erschließung des Gebietes und für die Bebauung erforderlichen Maßnahmen wie z.B. den Grundstückskauf für die Zuwegung und deren Erschließung. Die Frisch- und Abwasseranschlüsse erfolgen nach gemeindlicher Satzung. Hierfür verpflichtet sich der Vorhabenträger bereits jetzt zum Abschluss eines Erschließungsvertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich bereits jetzt, erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die für das Planungsziel des Vorhabenträgers erforderlich sind, auf seine Kosten auszuführen.

- (3) Sollten erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht bis zum Eingang der ersten Baugenehmigung erbracht worden sein, kann die Gemeinde Büchen die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen lassen.

### **§ 3**

## **Zusammenarbeit**

- (1) Bei der Bearbeitung der Bauleitplanung wird das zu beauftragende Planungsbüro mit der Gemeinde zusammenarbeiten. Diese gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Bearbeitungsverfahrens.
- (2) Der Vorhabenträger und die Gemeinde verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bauleitplanungskonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Gemeinde sind bindend und zwingend in die Bauleitplanung aufzunehmen. Die Gemeinde behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der einzelnen Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an. Alle durch Planänderung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger in voller Höhe.

### **§ 4**

## **Altlasten/Sanierung**

- (1) Die Gemeinde wird die Untersuchung des Plangebiets auf Altlastenverdachtsflächen/Kontaminationen veranlassen, soweit diesbezügliche Verdachtsmomente bekannt werden sollten. Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Sollten Belastungen des Bodens festgestellt werden, ist der Vorhabenträger verpflichtet, die für die Sanierung des Bodens anfallenden Kosten allein zu tragen, soweit es sich um die Grundstücke bzw. die Zuwegung des Vorhabenträgers handelt.
- (3) Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten, die der Gemeinde durch die Untersuchung auf Altlasten entstehen sollten. Gegebenenfalls müssen Einzelheiten in einem gesonderten Vertrag geregelt werden. Hierüber sind sich die Vertragsparteien einig.

## **§ 5**

### **Immissionschutz**

Sollten infolge des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

## **§ 6**

### **Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung der Bauleitpläne für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und der Gemeindevertretung, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

## **§ 7**

### **Leistung des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der in Absatz 1 der Präambel genannten Planung an die Planungsbüros sowie für die erforderlichen Fachgutachten, die anfallenden Honorarkosten für sein Grundstück und der erforderlichen Zufahrt, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu übernehmen.

Nebenkosten zu den Honorarkosten und zusätzliche Kosten, die gemäß in den noch abzuschließenden Ingenieurverträgen anfallen können, sind ebenfalls zu übernehmen.

Die Übernahme hat in der Weise zu erfolgen, dass die der Gemeinde entstandenen Honorarkosten einschließlich der Nebenkosten und der zusätzlichen Kosten unmittelbar gegenüber den Planungsbüros beglichen werden.

- (2) Die Honorarkosten sind von dem Vorhabenträger – soweit sie von der Gemeinde anerkannt sind – zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung der Planungsbüros herausstellt, dass das Bauleitplanungsverfahren nicht fortgeführt wird.

## **§ 8**

### **Leistung der Gemeinde**

- (1) Die Verwaltung des Amtes Büchen informiert den Vorhabenträger, wenn er daran interessiert ist, über den Stand der Vertragserfüllung der Planungsbüros und ggf. über den jeweiligen Verfahrensstand.
- (2) Im Falle einer willkürlichen Einstellung der Bauleitplanverfahren ist der Vorhabenträger berechtigt, den Vertrag zu kündigen. Die bisher entstandenen Planungskosten werden dem Vertragspartner erstattet.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, bei Leistungsannahme und Rechnungsprüfung die Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergaben unter eigener Kostentragung anwendet. Sie wird die ihr vertraglich gegebenen Möglichkeiten zum Erreichen einer vollen Leistungserbringung nutzen.

## **§ 9**

### **Fälligkeit der Zahlung**

- (1) Die Honorarkosten, angefallenen Nebenkosten und sonstigen angefallenen Kosten gemäß den noch abzuschließenden Ingenieurverträgen sind jeweils an das jeweilige Planungsbüro binnen einer Frist von zehn Arbeitstagen zu leisten.
- (2) Die Zahlung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch das Amt Büchen – Fachbereich 4 -.

## **§ 10**

### **Auswirkungen von Leistungsstörungen im Verhältnis Gemeinde/Planungsbüros**

- (1) Ist die Leistungserbringung der Planungsbüros gegenüber der Gemeinde nicht ordnungsgemäß erfolgt, so ergeht eine Zahlung nur in einer Höhe, die dem Wert der erbrachten Leistung entspricht. Eine ordnungsgemäße Leistung liegt vor, wenn die Gemeinde die eingereichten Unterlagen ohne weitere Überarbeitung dem weiteren Verfahren zugrunde legen kann. Der Vorhabenträger ist insoweit berechtigt, die beim Amt Büchen – Fachbereich 4 – befindlichen Planunterlagen einzusehen.
- (2) Verlangt das Planungsbüro weiteres Entgelt, stimmt die Gemeinde die weitere Behandlung mit dem Vorhabenträger ab.  
Wird die Gemeinde im Streitfall zur Zahlung von weiterem Entgelt verpflichtet und hat der Vorhabenträger der Weigerung der Gemeinde, Zahlungen zu leisten, zugestimmt, übernimmt der Vorhabenträger diese Zahlungsverpflichtung einschließlich etwaiger Prozesskosten.

- (3) Gegenüber einer Zahlungsaufforderung der Gemeinde besteht kein Zurückbehaltungsrecht, insbesondere ist eine Berufung auf eine nicht vertragsgemäße Leistungserbringung der Planungsbüros ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleiben etwaige Rückforderungsansprüche.

## **§ 11 Abtretung**

Sollte der Vertrag zwischen der Gemeinde und den Planungsbüros ganz oder zum Teil aufgelöst bzw. rückabgewickelt werden, so werden, soweit hinsichtlich der Honorarkosten Rückforderungsansprüche bestehen, diese an den Vorhabenträger abgetreten. Weitere Voraussetzung einer Abtretung ist, dass der Vorhabenträger Zahlungen in entsprechender Höhe an das Planungsbüro geleistet hat.

## **§ 12 Kündigungsrecht**

- (1) In den noch abzuschließenden Ingenieurverträgen zwischen der Gemeinde und den Planungsbüros wird der Leistungsumfang vereinbart. Aus wichtigem Grund kann die Gemeinde die Auftragsvergabe kündigen. Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn der Leistungsumfang nicht erbracht wird.
- (2) Der Vorhabenträger kann diesen Vertrag kündigen, wenn die Leistungserbringung der Planungsbüros gemäß den abzuschließenden Ingenieurverträgen gegenüber der Gemeinde aus Gründen, die die Gemeinde zu vertreten hat, nicht rechtzeitig erbracht wird. Ein Verschulden der Planungsbüros hat die Gemeinde nicht zu vertreten.
- (3) Der Vorhabenträger bleibt allerdings zur Zahlung verpflichtet, wenn die Gesamtleistung gegenüber der Gemeinde rechtzeitig erbracht wird.

## **§ 13 Entschädigungen**

- (1) Sollte die in Absatz 1 der Präambel genannte Planung aus Gründen, die die Gemeinde nicht zu vertreten hat, keine Rechtskraft erlangen, werden bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde ausgeschlossen. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichtet der Vorhabenträger auch schon jetzt unwiderruflich. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.
- (2) Dieser Verzicht gilt nicht für den Fall, dass die Gemeinde die Rechtskraft-erlangung der in Absatz 1 der Präambel genannten Planung aus Gründen

verhindert, die planungsrechtlich nicht oder nur schwerlich vertretbar sind. Für diesen Fall trägt die Gemeinde die für die Planung entstandenen nachgewiesenen Kosten. Weitergehende Ersatzansprüche, gleich aus welchem Grund, sind ausgeschlossen.

## **§ 14 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die nach vorstehenden Regelungen notwendigen schriftlichen Zustimmungen der Gemeinde sind nur rechtswirksam, wenn sie mit einer Unterschrift (Bürgermeister) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertretersitzung versehen sind.

## **§ 15 Urheberrecht**

Durch die Zahlung der Vertragskosten erwirbt der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Vorhabenträger durch die Zahlung der Vertragskosten keine Rechte nach dem Urheberrecht.

Unabhängig erhält der Vorhabenträger Planunterlagen nach Bedarf auf eigene Kosten.

## **§ 16 Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.

## **§ 17**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Je eine Ausfertigung des Vertrages erhalten sowohl der Vorhabenträger sowie die Gemeinde Gudow und das Amt Büchen, FB 4.
- (2) Die Vertragsparteien sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird,
  - dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist,
  - dass die in § 1 Abs. 3 genannte Sicherheitssumme nicht hinterlegt wird,
  - dass Festsetzungen im naturschutzrechtlichen Ausgleich verlangt werden, die wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sind.

Alle bis dahin entstandenen Kosten trägt der Vorhabenträger für sein Grundstück und der Zuwegung.

## **§ 18**

### **Salvatorische Klausel**

- (1) Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder Vertragsteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke erhalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Erfüllung des Vertrages notwendige Regelungen geht. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).
- (2) Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.
- (3) Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerkes niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung von Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine

derartige Regelung ernstlich zu bemühen. Entsprechendes gilt im Fall von Regelungslücken.

██████████, den \_\_\_\_\_

23899 Gudow, den \_\_\_\_\_

Vorhabenträger

Gemeinde Gudow  
Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
██  
██████████

\_\_\_\_\_  
Dr. Eberhard Laubach