

# ENTWURF

## Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs.1 BauGB

Die **Gemeinde Büchen**

Amtsplatz 1, 21514 Büchen

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Uwe Möller,

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

Firma **Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH („LSI“)**

mit dem Sitz in 23909 Ratzeburg, Markt 4 – 5

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Wilfried Pieplow

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

### **Präambel**

Der Vorhabenträger hat bzw. wird die in dem anliegenden Lageplan der Gemeinde Büchen, Flurstück 153, Flur 7, Gemarkung Pötrau (**Anlage 1**) dargestellte Flächen erwerben und beabsichtigt diese über den von der Gemeinde Büchen aufzustellende Bebauungsplan Nr. 58 zu Bauland zu entwickeln, zu erschließen und zum Zwecke der Bebauung weiter zu veräußern. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen wurde am 09.11.2018 gefasst. Der dazu erforderliche Aufstellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren ebenfalls beschlossen.

Neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens, ist zu gegebener Zeit über den erforderlichen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger noch ein Erschließungsvertrag für die Ausbauplanung im Sinne des § 11 BauGB abzuschließen.

### **§ 1** **Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand dieses Vertrages ist:

- (1) die Übertragung der Ausarbeitung erforderlicher städtebaulicher Planungen von der Gemeinde auf den Vorhabenträger,
- (2) die Übernahme aller hiermit im Zusammenhang stehenden Kosten durch den Vorhabenträger,

- (3) die Übernahme der der Gemeinde entstehenden Folgekosten durch den Vorhabenträger in Form eines Infrastrukturbeitrages (vgl. §10),
- (4) die anteilige Übernahme von ¼ der Baukosten für den Kreisverkehrsplatz in der Pötrauer Straße und
- (5) die anteilige Übernahme von ¼ der Baukosten für die zentrale öffentliche Grünfläche (Zweckbindung Parkanlage und Spielplatz) aus dem Bebauungsplan Nr. 55.

## **§ 2**

### **Übertragung der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vorhabenträger mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 58 das Planungsbüro Gosch-Schreyer-Partner GmbH (GSP), Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe und mit der Ausarbeitung des Umweltberichtes das BBS Büro Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel beauftragt.
- (2) Da der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie aus der Anlage 2 ersichtlich, größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 ist, bleibt die Gemeinde Auftraggeber dieser Planung, wird aber die flächenbezogenen Anteile auf den Vorhabenträger umlegen. Hierzu erhält das selbe Planungsbüro GSP von der Gemeinde den Planungsauftrag zur Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung und den Auftrag die Rechnungsstellung entsprechend der Flächenaufteilung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vorzunehmen.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Zusammenhang mit den vorgenannten Planungsleistungen etwa erforderliche Gutachten vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde in Auftrag gegeben werden.
- (4) In Ansehung der Vereinbarungen gem. vorst. Abs. (1) bis (3) ist Rechnungsadressat für die durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten der Vorhabenträger.

## **§ 3**

### **Übernahme der entstehenden Kosten**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Gemeinde von allen durch die Beauftragung der Planungsbüros Gosch-Schreyer-Partner GmbH, BBS Büro Greuner-Pönicke, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Agnar Boysen, Waldstr. 10, jetzt Sprick & Wachsmuth Vermessung, Hamburger Str. 33, 21493 Schwarzenbek und LAIRM CONSULT GmbH, Haberkamp 6, 22941 Bargtheide und etwa erforderlicher Gutachter entstehenden das Plangebiet betreffenden Kosten freizuhalten.  
Dieses gilt auch bei Scheitern des Planaufstellungsverfahrens, es sei denn die Gemeinde stellt dieses willkürlich, d. h. ohne sachlichen Grund, ein. In diesem Falle sind dem Vorhabenträger die ihm nachweislich entstandenen und auch die von ihm der Gemeinde erstatteten Planungskosten (vgl. § 4) von der Gemeinde zu erstatten. Das gleiche gilt für den Fall, dass die Gemeinde bzw. eine gemeindeeigene Gesellschaft die Erschließung selber durchführt oder durch einen Dritten durchführen lässt.
- (2) In Ansehung der 100%igen Beteiligung der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg an der LSI, wird eine Sicherheitsleistung für die Planungskosten gem. vorst. (1) und die bereits entstandenen Planungskosten gem. nachstehend § 4 nicht vereinbart.

### **§ 3a Kostenübernahme bei archäologischen Untersuchungen**

- (1) Im Bauleitplanverfahren ist zu erwarten, dass die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 auf archäologische Funde zu untersuchen sind. Der Vorhabenträger wird alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Sollten archäologische Funde vermutet bzw. festgestellt werden, ist der Vorhabenträger verpflichtet, alle damit in Verbindung zu setzenden Kosten allein zu tragen, damit das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 58 weiter verwirklicht werden kann.

### **§ 4 Übernahme bisheriger Planungskosten**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die bisherigen und noch entstehenden Kosten für die Vorplanung und Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses vom Vorhabenträger getragen werden, da diese ausschließlich das Plangebiet des Vorhabenträgers betreffen. Der Vorhabenträger wird der Gemeinde daher folgende bereits von ihr hierfür verauslagte Kosten binnen 14 Tage nach Abschluss dieses Vertrages auf ihr Konto bei der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg IBAN: DE 21 23052750 0002 0020 00 zum KZ: 2/6100 15000 erstatten:

Zukünftig anfallende Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger nach Vorlage der entsprechenden durch die Bauverwaltung der Gemeinde Büchen zu prüfenden Rechnungen direkt beglichen.

### **§ 5 Planungshoheit**

Die Planungshoheit und somit das formelle Bauleitverfahren bleibt uneingeschränkt in der alleinigen Zuständigkeit der Gemeinde. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

### **§ 6 Keine Verpflichtung der Gemeinde**

Beiden Parteien ist bei Abschluss dieses Vertrages bewusst, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und ein solcher Anspruch auch durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Es besteht also insbesondere kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Beginn, Durchführung und Beendigung der Planung oder die Einhaltung einer bestimmten Planungsdauer oder den Abschluss der Planung zu einem bestimmten Zeitpunkt.

### **§ 7 Planungsabsicht der Gemeinde**

- (1) Die Planungsabsicht der Gemeinde nach dem Stand dieses Vertragsabschlusses ergibt sich nachrichtlich und unverbindlich aus dem anliegenden städtebaulichen Konzept des Planungsbüros GSP Ingenieurgesellschaft mbH (**Anlage 3**). Die bauliche Struktur des Wohngebietes soll von Einzel-, Doppelhäusern und/oder Reihenhäuser geprägt sein. Die am nördlichen Rand des B-Plan-Gebietes vorgesehene Bebauung ist mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser sollen mit der Auflage verbunden sein, dass 15% der Wohnfläche entsprechend den Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau vergeben werden. Im Erschließungsvertrag werden Erwerbsmodalitäten, die Art der Erschließung, die Auswahl der Planer und Ingenieure und die ausführenden Firmen gesondert geregelt.
- (2) Die weiteren planerischen Vorgaben der Gemeinde sind bindend und zwingend in die im vorst. Abs.(1) genannten Planungen 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.

## **§ 8**

### **Erschließungsvertrag**

- (1) Dem Vorhabenträger soll von der Gemeinde gem. § 11 BauGB mit gesondertem Vertrag die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen des Plangebietes nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 58 und der Begründung mit Umweltbericht zur Durchführung im eigenen Namen und für eigene Rechnung übertragen werden. Hierzu wird zwischen den Vertragsparteien über den betreffenden Bebauungsplan ein Erschließungsvertrag geschlossen.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich bereits jetzt darüber einig, dass zum Umfang der Erschließungsmaßnahmen des in vorst. Abs. (1) genannten Erschließungsvertrages insbesondere auch gehören:
  - die Ausweisung einer ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen KITA-Fläche ,
  - die Herstellung des/der im südwestlichen Teil des Plangebietes geplanten Regenwasserrückhaltebecken/Versickerungsanlage/n einschließlich Anbindung an die Regenwasservorflut.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich den Vorhabenträger bei der Beschaffung der ggf. erforderlichen Leitungsrechte für die in vorst. Abs. (2) genannte Anbindung des/der geplanten Regenwasserrückhaltebecken an die Regenwasservorflut im Rahmen der ihr gegebenen Möglichkeiten zu unterstützen.

## **§ 9**

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der von ihm eigens dafür erworbenen an das Plangebiet angrenzenden Ausgleichsfläche in Größe von ca. 53.800 m<sup>2</sup> (Teilfläche aus dem Flurstück 153), auszugleichen oder zu ersetzen. Sollte diese Fläche dafür nicht ausreichen, wird der Vorhabenträger zusätzlich den Erwerb externer Ausgleichflächen in erforderlicher Größe vornehmen oder wenn dieses nachweislich nicht möglich ist, entsprechende Wertpunkte erwerben. Hierzu verpflichten sich bereits jetzt die

Vertragspartner einen weiteren städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu schließen.

## **§ 10 Folgelastenbeitrag**

- (1) Die Neubauvorhaben im Plangebiet werden zu einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerzahl in der Gemeinde Büchen führen. Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde nach dem Stand dieses Vertragsabschlusses (vgl. § 7) werden im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbereich voraussichtlich ca. 148 Wohneinheiten in Form vom Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser entstehen, die zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl um voraussichtlich ca. 326 Einwohner führen werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden voraussichtlich ca. 136 Wohneinheiten entstehen, die zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl um voraussichtlich ca. 300 Einwohner führen werden. (Berechnungsmaßstab 2,2 Personen pro Wohneinheit laut Durchschnittsermittlung des Kreises Herzogtum Lauenburg).

Für die aus dem Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen mussten von der Gemeinde bereits die in § 1 Abs. (4) und (5) erfolgten Investitionen getätigt werden. Darüber hinaus wird von der Gemeinde voraussichtlich der Bau einer Kindertagesstätte, mit 3 Elementar- und 2 Krippengruppen erforderlich werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, der Gemeinde das für die KITA vorgesehene Grundstück zweckgebunden kostenfrei zu überlassen.

- (2) Der Berechnung des Folgelastenbeitrages gem. vorst. Abs. (1) liegt zu Grunde, dass das Flurstück 153 der Flur 7 in Größe von insgesamt 188.392 m<sup>2</sup> letztendlich flächenmäßig wie folgt genutzt werden kann (vgl. § 7):
- ca. 131.200 m<sup>2</sup> als Wohngebiet (W)
  - ca. 3.400 m<sup>2</sup> als KITA-Fläche
  - ca. 53.800 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche.

- (3) Sollten sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 die Flächengrößen im vorst. Abs. (2) nicht wesentlich ändern, bleibt es dennoch bei der kostenfreien Überlassung des für die KITA vorgesehenen Grundstücks durch den Vorhabenträger.

## **§ 11 Grundstückübertragungen auf die Gemeinde**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vorhabenträger durch Abschluss des Erschließungsvertrages (vgl. § 8) die nach dem Bebauungsplan zukünftig öffentlichen Flächen unentgeltlich und kostenfrei durch gesonderten notariellen Grundstückübertragungsvertrag auf die Gemeinde übertragen wird.

## **§ 12 Vertragsbeendigung**

- (1) Dieses Vertragsverhältnis endet mit Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen. Es kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) eine einvernehmliche Festlegung über Umfang und Inhalt der Satzung des Bebauungsplanes nicht möglich bzw. die Beschlussfassung der Satzung sachlich unbegründet verzögert oder verweigert wird.
- b) der Vorhabenträger die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden der von ihm beauftragten Unternehmen nicht erfüllt.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn
  - a) der Bebauungsplan nicht bis zum 30.12.2021 Rechtskraft erlangen und/oder
  - b) die ggf. erforderlichen Leitungsrechte für die in § 8 Abs. (2) genannte Anbindung des/der geplanten Regenwasserrückhaltebecken/Versickerungsanlage/n an die Regenwasservorflut nicht bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan grundbuchlich oder in Form von Baulasten gesichert sind.
- (3) Sollte die Kündigung oder der Rücktritt vom Vertrag erfolgen, 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.
- (4) Dieser Verzicht gilt nicht für den Fall, dass die Gemeinde die Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 58 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.
- (5) Da dieser Vertrag die Gemeinde nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet, werden sich die Vertragspartner im Falle einer wesentlichen Abweichung der Planung gegenüber den diesem Vertrag zugrundeliegenden Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassung der vertraglichen Vereinbarungen bemühen. Die Vertragspartner werden in diesem Falle jeder zumutbaren Vertragsanpassung zustimmen. Die Bestimmungen des vorst. Abs. (3) und (4) bleiben davon unberührt.

### **§ 13**

#### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die 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 im Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Sollten für die Durchführung dieses Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die dafür erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

- (3) Die Vertragsparteien erkennen an, dass die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag den gesamten Umständen nach angemessen sind.
- (4) Aus den Bestimmungen in vorst. § 11 entstehen durch diesen Vertrag keine wechselseitigen Verpflichtungen auf Übertragung oder Übereignung von Grundbesitz in irgendeiner Form. Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass diese zu ihrer Wirksamkeit jeweils der notariellen Beurkundung bedürfen.

Büchen, den \_\_\_\_\_

Für die Gemeinde:

Für den Vorhabenträger:

.....  
- Der Bürgermeister -

.....  
- Wilfried Pieplow -  
- alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der „LSI“ -