

ENTWURF

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

zwischen

der Gemeinde Büchen, vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Uwe Möller, dienstansässig Amtsplatz 1, 21514 Büchen,

und

.....

Die Gemeinde Büchen, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Uwe Möller,
dienstansässig Amtsplatz 1, 21514 Büchen,

(nachstehend Gemeinde genannt)

und

.....,

(nachstehend Kostenschuldner genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ecke Möllner Straße/Parkstraße“ für das Gebiet: „Östlich der Möllner Straße, südlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 128 und 128b, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg und nördlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 124, beidseitig der Parkstraße“ im beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB.

Das Gebiet ist im anliegenden Lageplan *(Anlage 1), der als Bestandteil diesem Vertrag beigelegt ist, erkennbar.

***Anlage 1**

Aufgrund des fehlenden Fachpersonals ist die Verwaltung der Gemeinde Büchen nicht in der Lage, die Bauleitplanungsverfahren selbst durchzuführen. Für die Vergabe dieser Arbeiten an ein Planungsbüro stehen der Gemeinde Büchen keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs für die Bauleitplanung wird das Büro GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, Paperbarg 4, 23843 Bad Oldesloe, beauftragt.

Zusätzlich wird mit der Bearbeitung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren das Büro BBS, Stefan Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel, beauftragt.

Ferner ist die Erstellung einer Planungsunterlage durch einen öffentlich bestellten Vermesser erforderlich. Mit der Erstellung der Planunterlagen sowie mit den Vermessungsarbeiten der städtebaulichen Planung wird das Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth, Hamburger Straße 33, 21493 Schwarzenbek, beauftragt.

Mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung soll das Büro LAIRM CONSULT GmbH, Haferkamp 6, 22941 Bargteheide, beauftragt werden.

Mit der Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse wird das Büro Baukontor Dümcke GmbH, Alfstraße 26, 23552 Lübeck, beauftragt.
Über weitere ggf. zu beauftragende Büros für Fachplanungen entscheidet die Gemeinde.

Der Kostenschuldner ist an der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung interessiert. Ziel des Kostenschuldners ist es eine **wohnbauliche Nachverdichtung** für das Gebiet: Östlich der Möllner Straße, **südlich der Parkstraße**, westlich der Bahnlinie Lünebeck – Lüneburg und **nördlich der Wohnbebauung Möllner Straße 124** durch Festsetzungen zu erhalten.

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

Die Gemeinde wird dadurch bereits jetzt in die Lage versetzt, das erforderliche weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorzubereiten.

Alle für die Erschließung und Bebauung ggf. erforderlichen Maßnahmen werden in einem noch abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Kostenschuldner vereinbart. Der Kostenschuldner verpflichtet sich schon jetzt, in dem abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag, hierfür die Kosten bezogen auf seine Grundstücke zu tragen. Gleiches gilt für ggf. erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die anteilige Übernahme von Kosten, wie in den *Anlagen 2 und 3 dargestellt, die der Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitplanung durch die Beauftragung der Planungsbüros, des Vermessers und für die zunächst bekannten Fachgutachten entstehen.

***Anlagen 2 und 3**

Die Höhe der Kosten bestimmt sich nach dem Wert der zwischen der Gemeinde und den Planungsbüros abzuschließenden Verträge. Der Kostenschuldner erkennt die Inhalte der beigefügten Honoraraufstellungen *(Anlagen 5 bis 9) an.

***Anlagen 5 bis 9**

- (2) Neben dem Kostenschuldner ist ein weiterer Grundstückseigentümer im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 65 an der Überplanung seiner Grundstücke interessiert. Die Gemeinde schließt auch mit diesem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Bauleitplanungskosten.

Die Kosten der Bauleitplanung werden aufgrund einer vertraglichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern auf den Kostenschuldner für seine in der *Anlage 4 gelb umrandet dargestellten Grundstücke zu **25 %** und auf den weiteren Grundstückseigentümer zu **75 %** verteilt.

***Anlage 4**

Die Kostenverteilung für die Bauleitplanung ergibt sich aus der beigefügten
*Anlage 3.

***Anlage 3**

Für den Kostenschuldner bedeutet dieses zurzeit Kosten von insgesamt
.....,00 EUR.

- (3) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, den Bebauungsplan Nr. 65 „Ecke Möllner Straße/Parkstraße“ überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.
- (4) Der Kostenschuldner wird der Gemeinde bei rechtsverbindlicher Unterzeichnung des Vertrages einen Sicherheitsbetrag in Höhe von00 EUR auf das Konto der KSK Büchen, IBAN DE21 2305 2750 0002 002000 zum **Kz.: VE 582** hinterlegen. Daraus ergibt sich, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen sichergestellt ist.
- (5) 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 Kostenschuldner Baurecht entstanden ist, trägt er jeweils die Kosten für die Erschließung seiner Grundstücke 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 Kostenschuldner bereits jetzt zum Abschluss eines Erschließungsvertrages.
- (2) Der Kostenschuldner verpflichtet sich bereits jetzt, die für seine Grundstücke erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen, die für das Planungsziel des Kostenträgers erforderlich sind, auf seine Kosten auszuführen. Sollten Maßnahmen für alle Kostenschuldner erforderlich sein, erfolgt eine Kostenaufteilung entsprechend des Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 1 Abs. 2 und Anlage 3.
- (3) Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen nicht bis zum Eingang der ersten Baugenehmigung erbracht worden sein, kann die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten des Kostenschuldners 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 Kostenschuldner 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 Kostenschuldner anteilig entsprechend des Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 1 Abs. 2 und Anlage 3.

§ 4

Altlasten/Sanierung

- (1) Die Gemeinde wird die Untersuchung des Plangebiets auf Altlastenverdachtsflächen/Kontaminationen veranlassen, soweit diesbezügliche Verdachtsmomente bekannt werden sollten. Der Kostenschuldner bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Sollten Belastungen des Bodens festgestellt werden, ist der Kostenschuldner verpflichtet, die für die Sanierung des Bodens anfallenden Kosten allein entsprechend der Anlage 4 zu tragen, soweit es sich um die Grundstücke bzw. die Zuwegung des Kostenschuldners handelt.
- (3) Der Kostenschuldner 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

Immissionsschutz

Sollten infolge des vom Kostenschuldner geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen

notwendig werden, so verpflichtet sich der Kostenschuldner schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen, soweit seine Grundstücke betroffen sind. Sind die Vorhaben für den gesamten Bauleitplan vorgesehen, erfolgt die Kostenaufteilung anteilig entsprechend des Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 1 Abs. 2 und Anlage 3.

§ 6

Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Kostenschuldners auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bauleitplanes 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 Kostenschuldners

- (1) Der Kostenschuldner verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der in Absatz 1 der Präambel genannten Planung an die Planungsbüros, dem Vermesser sowie für die zuvor genannten evtl. erforderlichen Fachgutachten die anfallenden Honorarkosten in anteiliger Höhe zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, wie in Anlage 3 ersichtlich, zu übernehmen.
Nebenkosten zu den Honorarkosten und zusätzliche Kosten, die gemäß in den noch abzuschließenden Ingenieurverträgen anfallen können, sind ebenfalls jeweils zu übernehmen. **Anlage 3**
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 Kostenschuldner – soweit sie von der Gemeinde anerkannt sind – auch zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung der Planungsbüros herausstellt, dass das Bauleitplanungsverfahren nicht fortgeführt wird.

§ 8

Leistung der Gemeinde

- (1) Die Verwaltung der Gemeinde Büchen informiert den Kostenschuldner, wenn er daran interessiert ist, über den Stand der Vertragserfüllung der Planungsbüros und ggf. über den jeweiligen Verfahrensstand.

- (2) Im Falle einer willkürlichen Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist der Kostenschuldner 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 Zahlungsanweisung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Gemeinde Büchen – Fachbereich 4 -, von der hinterlegten Sicherheitssumme.

§ 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 Kostenschuldner ist insoweit berechtigt, die bei der Gemeinde Büchen – Fachbereich 4 – befindlichen Planunterlagen einzusehen.
- (2) Verlangt das Planungsbüro weiteres Entgelt, stimmt die Gemeinde die weitere Behandlung mit dem Kostenschuldner ab.
Wird die Gemeinde im Streitfall zur Zahlung von weiterem Entgelt verpflichtet und hat der Kostenschuldner der Weigerung der Gemeinde, Zahlungen zu leisten, zugestimmt, übernimmt der Kostenschuldner 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 Kostenschuldner abgetreten. Weitere Voraussetzung einer Abtretung ist, dass der Kostenschuldner 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 Kostenschuldner 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 Kostenschuldner 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 Kostenschuldner 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 Kostenschuldner ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Kostenschuldner verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Kostenschuldner im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Kostenschuldner haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages 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 oder stellvertretender Bürgermeister) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertretersitzung versehen sind.

§ 15

Urheberrecht

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

Unabhängig erhält der Kostenschuldner Planunterlagen nach Bedarf auf eigene Kosten.

§ 16

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 65 (Anlage 1)
- Kostenzusammenstellung (Anlage 2)
- Kostenaufteilung (Anlage 3)
- Übersichtsplan der Grundstücke des Kostenschuldners (Anlage 4)
- Honorarermittlung Gosch & Priewe (Anlage 5)
- Honorarangebot BBS (Anlage 6)
- Angebot LAIRM CONSULT (Anlage 7)
- Angebot Baukontor Dümcke (Anlage 8)
- Angebot Vermessung Sprick & Wachsmuth (Anlage 9).

§ 17

Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam, wenn der weitere Grundstückseigentümer nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages ebenfalls mit der Gemeinde einen gleichlautenden Städtebaulichen Vertrag bezogen auf seine Grundstücksflächen unterzeichnet hat.

§ 18

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Je eine Ausfertigung des Vertrages erhalten sowohl der Kostenschuldner als auch die Gemeinde.
- (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. 4 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 Kostenschuldner entsprechend dieses Vertrages.

§ 19

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.

21514 Büchen, den _____

21514 Büchen, den _____

Gemeinde Büchen
Bürgermeister

Kostenschuldner

Uwe Möller
