

# **ENTWURF**

**Stand: 10.09.2021**

## **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, dienst-  
ansässig Amtsplatz 1, 21514 Büchen,

(nachstehend Gemeinde genannt)

und

(nachstehend Kostenschuldner genannt)

schließen folgenden Vertrag:

# Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ der Gemeinde Büchen für das Gebiet: „Südlich der Pötrauer Straße, westlich des Schlickweges und östlich des Frachtweges“ ist am 09.04.2021 in Kraft getreten. Zwischen der Gemeinde Büchen und \_\_\_\_\_ wurde am 31.03.2021 ein Erschließungsvertrag geschlossen. Seit Beginn des Jahres 2021 ist mit den Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ begonnen worden.

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ für das Gebiet: „Östlich der Straße Emmerwinkel und südlich der Straßen Emmerwinkel und Roggenschlag“ im vereinfachten Bauleitplanverfahren gemäß § 13 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.

Der Kostenschuldner ist an der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung interessiert. Ziel des Kostenschuldners ist es eine höhere Innenraumverdichtung in dem Plangebiet zu erreichen, bevor die Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ ausgeführt worden sind.

Der Kostenschuldner übernimmt die Kosten für die in Rede stehende Bauleitplanung, durch die verbindliches Baurecht geschaffen werden soll. Er verpflichtet sich weiter, jeweils 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 vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und dem Kostenschuldner vereinbart. Der Kostenschuldner verpflichtet sich schon jetzt, in dem abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag, hierfür die Kosten zu tragen. Gleiches gilt für ggf. erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen.

# § 1

## Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme von Kosten, die bei der Aufstellung der Bauleitplanung durch die Beauftragung des Planungsbüros entstehen.

Der Kostenschuldner beauftragt das Planungsbüro GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe nach vorhergehender, schriftlicher Zustimmung (Einwilligung) der Gemeinde direkt mit den erforderlichen Leistungen.

### \*Anlage 2

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ggf. erforderliche Gutachten werden vom Kostenschuldner nach vorhergehender, schriftlicher Zustimmung (Einwilligung) der Gemeinde direkt in Auftrag gegeben.

Darüber hinaus erstattet der Kostenschuldner der Gemeinde die Kosten für die Veröffentlichung der nach dem BauGB erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen (z.B. Rechnung der Tageszeitung).

- (2) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen.
- (3) Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist. Sollte der Kostenschuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, wird das Bauleitplanverfahren eingestellt.
- (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 Kostenschuldner Baurecht entstanden ist, trägt er jeweils die Kosten für die Erschließung seiner Grundstücke und für die Bebauung erforderlichen Maßnahmen. Der bereits geschlossene Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Kostenschuldner regelt die Kostenübernahme der Erschließung für den Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ durch . Die durch diese Bebauungsplanänderung entstehenden Mehrkosten hat der Kostenschuldner zu tragen.
- (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.

- (3) Sollten erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen nicht bis zum Eingang der ersten Baugenehmigung erbracht worden sein, kann die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen 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 in voller Höhe.

### **§ 4 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.

### **§ 5 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.

## **§ 6**

### **Leistung des Kostenschuldners**

- (1) Der Kostenschuldner verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der in Absatz 2 der Präambel genannten Planung an das Planungsbüro sowie für die evtl. erforderlichen Fachgutachten, die anfallenden Honorarkosten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu übernehmen. Nebenkosten zu den Honorarkosten und zusätzliche Kosten, die gemäß in dem noch abzuschließenden Ingenieurvertrag anfallen können, sind ebenfalls zu übernehmen.

Der Kostenschuldner erstattet der Gemeinde die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen. Die Kosten werden zunächst von der Gemeinde verauslagt und anschließend an den Kostenschuldner zur Kostenerstattung überreicht.

- (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. Das gleiche gilt für die Erstattung der Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen.

## **§ 7**

### **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.

## **§ 8**

### **Fälligkeit der Zahlung**

- (1) Die Honorarkosten, angefallenen Nebenkosten und sonstigen angefallenen Kosten gemäß dem noch abzuschließenden Ingenieurvertrag sowie die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen sind jeweils an das jeweilige Pla-

nungsbüro bzw. an die Gemeinde binnen einer Frist von zehn Arbeitstagen zu leisten.

- (2) Die Zahlung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Gemeinde Büchen – Fachbereich 4 -, durch den Kostenschuldner direkt an das betreffende Planungsbüro bzw. an die Gemeinde.

## **§ 9**

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

- (1) Ist die Leistungserbringung der Planungsbüros gegenüber der Gemeinde nicht ordnungsgemäß erfolgt, so korrigiert die Gemeinde die zur Rechnungsprüfung eingereichte Rechnung und reicht sie an den Kostenschuldner zur Begleichung weiter. Eine Zahlung ergeht vom Kostenschuldner 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 der Kostenschuldner 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.

## **§ 10**

### **Kündigungsrecht**

- (1) In dem noch abzuschließenden Ingenieurvertrag zwischen dem Kostenschuldner und dem Planungsbüro wird der Leistungsumfang vereinbart. Aus wichtigem Grund kann der Kostenschuldner mit vorhergehender, schriftlicher Zustimmung (Einwilligung) der 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 des Planungsbüros gemäß dem abzuschließenden Ingenieurvertrag gegenüber der Gemeinde aus Gründen, die die Gemeinde zu vertreten hat, nicht rechtzeitig erfolgt. Ein Verschulden des Planungsbüros hat die Gemeinde nicht zu vertreten.

- (3) Der Kostenschuldner bleibt allerdings zur Zahlung verpflichtet, wenn die Gesamtleistung gegenüber der Gemeinde rechtzeitig erbracht wird.

## **§ 11 Entschädigungen**

- (1) Sollte die in Absatz 2 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 Rechtskrafterlangung der in Absatz 2 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.

## **§ 12 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 Gemeindevertreterversammlung versehen sind.

## **§ 13 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.

## **§ 14**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan mit Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 (Anlage 1)
- Honoraraufstellung Gosch & Priewe (Anlage 2)

## **§ 15**

### **Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.

## **§ 16**

### **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 Festsetzungen im naturschutzrechtlichen Ausgleich verlangt werden, die wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sind.

Alle bis dahin entstandenen Kosten trägt der Kostenschuldner entsprechend dieses Vertrages.

## **§ 17**

### **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 \_\_\_\_\_ , den \_\_\_\_\_

Gemeinde Büchen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_