

Entwurf: Stand 27.01.2022

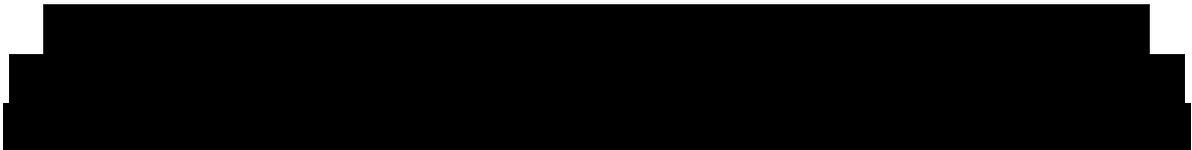
Städtebaulicher Vertrag

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 Vorhabenträgerin genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat sich im April 2021 landwirtschaftliche Flächen mit einer Größe von ca. 12 ha an der K 73 gesichert. Ziel dieses Erwerbes ist die Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Büchen.

Der Eigentümer der östlich der Steinau gelegenen Flächen angrenzend an die von der Vorhabenträgerin gesicherten landwirtschaftlichen Flächen hat sich bereit erklärt, seine Flächen der Vorhabenträgerin als Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde Büchen beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ und die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: „Östlich der Steinau, westlich des Verbindungsweges Büchen – Klein Pampau und nördlich der K 73“ im Parallelverfahren mit dem Ziel, für die oben genannten Flächen die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen, soweit die hierdurch entstehenden Kosten von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

Die Gebiete der beiden Bauleitplanverfahren sind in den anliegenden Lageplänen *(Anlagen 1 und 2), die als Bestandteile diesem Vertrag beigefügt sind, schwarz umrandet, dargestellt.

***Anlagen 1 und 2**

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

Die Erschließung dieser Flächen soll von der Vorhabenträgerin vorgenommen werden. Alle für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Maßnahmen werden

in einem noch abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin vereinbart. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich schon jetzt, in dem abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag, hierfür die Kosten zu tragen. Gleiches gilt für erforderlich werdende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Vorhabenträgerin hält die Gemeinde von sämtlichen Folgekosten frei.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme von Kosten, die bei der Aufstellung der Bauleitplanungen durch die Beauftragung der Planungsbüros, des Vermessers und für ggf. erforderliche Fachgutachten entstehen.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die in Rede stehenden Bauleitplanungen, durch die verbindliches Baurecht geschaffen werden soll. Sie verpflichtet sich weiter zur Kostentragung hinsichtlich aller von der Gemeinde im Abwägungsprozess notwendigen Gutachten und Fachbeiträge.
- (3) Darüber hinaus erstattet die Vorhabenträgerin der Gemeinde die Kosten für die Veröffentlichung der nach dem BauGB erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen (z.B. Rechnung der Tageszeitung). Für diese Kostenerstattung kann von der Vorhabenträgerin ein Vorsteuerabzug nicht geltend gemacht werden.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ und der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes das Büro GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, Paperbarg 4, 23843 Bad Oldesloe und mit der Bearbeitung der Umweltbelange das Büro BBS-Umwelt GmbH, Russeer Weg 54, 24111 Kiel beauftragt wird.
- (5) Die Vorhabenträgerin beauftragt die in Abs. 1 genannten Planungsbüros, den Vermesser und die Fachgutachter nach vorhergehender, schriftlicher Zustimmung (Einwilligung) der Gemeinde direkt mit den erforderlichen Leistungen. Rechnungsadressat für diese von der Vorhabenträgerin zu übernehmenden Kosten ist die Vorhabenträgerin.

Zum Umfang der zu beauftragenden Leistungen gehören auch die Bereitstellung und Vervielfältigung der Unterlagen für die gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen einschließlich des hierzu erforderlichen Schriftverkehrs nebst Portokosten, das Sammeln, Prüfen und Auswerten der eingehenden Stellungnahmen einschließlich des Erstellens von Abwägungsvorschlägen und Beratungsunterlagen für die Beratung in den politischen Gremien der Gemeinde sowie bei Bedarf die Vorstellung der Planungen in den Sitzungen der Gremien und die Teilnahme an Abstimmungsterminen.

- (6) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“ überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen.
- (7) Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung der Bauleitpläne u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist. Sollte die Vorhabenträgerin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, werden die Bauleitplanverfahren eingestellt.
- (8) 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 die Vorhabenträgerin Baurecht entstanden ist, trägt sie jeweils die Kosten für die Erschließung ihrer Grundstücke und die für die Bebauung erforderlichen Maßnahmen. Die Frisch- und Abwasseranschlüsse erfolgen nach gemeindlicher Satzung.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bereits jetzt, erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen, die für das Planungsziel der Vorhabenträgerin erforderlich sind, auf ihre 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 der Vorhabenträgerin 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) Die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin in voller Höhe.

§ 4 Altlasten/Sanierung

- (1) Die Gemeinde wird die Untersuchung des Plangebiets auf Altlastenverdachtsflächen/Kontaminationen veranlassen, soweit diesbezügliche Verdachtsmomente bekannt werden sollten. Die Vorhabenträgerin bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Sollten Belastungen des Bodens festgestellt werden, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die für die Sanierung des Bodens anfallenden Kosten allein zu tragen, soweit es sich um die Grundstücke bzw. die Zuwegung der Vorhabenträgerin handelt.
- (3) Die Vorhabenträgerin 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 von der Vorhabenträgerin geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich die Vorhabenträgerin schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

§ 6 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der in § 1 Abs. (4) und (5) genannten Planungen an die Planungsbüros sowie für die erforderlichen Fachgutachten, die anfallenden Honorarkosten 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.
- (2) Die Honorarkosten sind von der Vorhabenträgerin – soweit sie von der Gemeinde anerkannt sind – auch zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung der Planungsbüros herausstellt, dass die Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt werden. Das gleiche gilt für die Erstattung der Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen.

§ 8

Leistung der Gemeinde

- (1) Die Verwaltung der Gemeinde Büchen informiert die Vorhabenträgerin, wenn sie 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 die Vorhabenträgerin berechtigt, den Vertrag zu kündigen. Die bisher entstandenen Planungskosten werden der Vorhabenträgerin erstattet.
- 3) Die Gemeinde verpflichtet sich, bei Leistungsannahme und Rechnungsprüfung die Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergaben unter eigener Kostentragung anwendet.

§ 9

Fälligkeit der Zahlung

- (1) Die Honorarkosten, angefallenen Nebenkosten und sonstigen angefallenen Kosten gemäß den noch abzuschließenden Ingenieurverträgen sowie die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen sind jeweils an das betreffende Planungsbüro 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 die Vorhabenträgerin direkt an das betreffende Planungsbüro bzw. an die Gemeinde.

§ 10

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 die Vorhabenträgerin zur Begleichung weiter. Eine Zahlung ergeht von der Vorhabenträgerin 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. Die Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin ab. Wird die Vorhabenträgerin im Streitfall zur Zahlung von weiterem Entgelt verpflichtet und hat die Vorhabenträgerin der Weigerung der Gemeinde, Zahlungen zu leisten, zugestimmt, übernimmt die Vorhabenträgerin 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

Kündigungsrecht

- (1) In den noch abzuschließenden Ingenieurverträgen zwischen der Vorhabenträgerin und den Planungsbüros wird der Leistungsumfang vereinbart. Aus wichtigem Grund kann die Vorhabenträgerin mit vorhergehender, schriftlicher Zustimmung der Gemeinde die Auftragsvergabe kündigen. Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn der Leistungsumfang nicht erbracht wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin 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 erfolgt. Ein Verschulden der Planungsbüros hat die Gemeinde nicht zu vertreten.
- (3) Die Vorhabenträgerin bleibt allerdings zur Zahlung verpflichtet, wenn die Gesamtleistung gegenüber der Gemeinde rechtzeitig erbracht wird.

§ 12

Entschädigungen

- (1) Sollten die in Absatz 1 der Präambel genannten Planungen 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 die Vorhabenträgerin 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 Planungen aus Gründen verhindert, die planungsrechtlich nicht oder nur schwerlich vertretbar sind. Für diesen Fall trägt die Gemeinde die für die Planungen entstandenen nachgewiesenen Kosten. Weitergehende Ersatzansprüche, aus welchem Grund auch immer, sind ausgeschlossen.

§ 13

Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Einwilligung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Sie wird diese außerdem verpflichten, die von der Vorhabenträgerin im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin 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) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertreterversammlung versehen sind.

§ 14

Urheberrecht

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

Unabhängig erhält die Vorhabenträgerin Planunterlagen nach Bedarf auf eigene Kosten.

§ 15

Bestandteile des Vertrages

- Übersicht mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 (Anlage 1)
- Übersicht mit Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 2)

§ 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 die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin.

§ 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 enthalten 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
Der Bürgermeister

Vorhabenträgerin

██████████

██████████