

ENTWURF

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

zwischen

der Gemeinde Klein Pampau, vertreten durch den
Bürgermeister, Herrn Horst Born, dienstansässig
Amtsplatz 1, 21514 Büchen

und

....

Die Gemeinde Klein Pampau, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Horst Born, dienstansässig Amtsplatz 1, 21514 Büchen,

(nachstehend Gemeinde genannt)

und

...

(nachstehend Kostenschuldnerin genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Gemeinde Klein Pampau beabsichtigt die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ehemalige Baumschule" für das Gebiet: "Südlich Waldstraße (K 17), westlich Eichhörnchenweg und westlich Baumschulenweg (zwischen Grundstücke Hausnummern 4 und 6)" und Bebauungsplan Nr. 9 "Ehemalige Baumschule" für das Gebiet: „Teilbereich A für das Gebiet: "Westlich Baumschulenweg (zwischen Grundstücke Hausnummern 4 und 6) " und „Teilbereich B für das Gebiet: "Südlich Waldstraße (K 17), westlich Eichhörnchenweg“.

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 sowie mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wird das Büro, beauftragt. **Anlage 2**

Zusätzlich wird mit der Bearbeitung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren die ..., beauftragt. **Anlage 3**

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, beauftragt. **Anlage 4**

Mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung soll das Büro, beauftragt werden. **Anlage 5**

Mit der Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse wird das Büro, beauftragt.

Anlage 6

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

Die Kostenschuldnerin ist an der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung interessiert. Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Für den Bebauungsplan ist das Ziel die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Kostenschuldnerin übernimmt die sämtlichen Kosten für die in Rede stehende Bauleitplanung, durch die verbindliches Baurecht geschaffen werden soll. Sie verpflichtet sich weiter, jeweils zur Kostentragung hinsichtlich aller von der Gemeinde im Abwägungsprozess notwendigen Fachgutachten 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 der Kostenschuldnerin vereinbart. Die Kostenschuldnerin 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 aller Kosten, wie in der *Anlage 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 und Fachbeiträge entstehen.

***Anlage 2 und 3**

Die Höhe der Kosten bestimmt sich nach dem Wert der zwischen der Gemeinde und den Planungsbüros abzuschließenden Verträge. Die Kostenschuldnerin erkennt die Inhalte der beigefügten Honoraraufstellungen *(Anlagen 4 bis 7) an.

***Anlagen 4 bis 7**

Darüber hinaus erstattet die Kostenschuldnerin der Gemeinde die Kosten für die Veröffentlichung der nach dem BauGB erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen (z.B. Rechnung der Tageszeitung) wie in der *Anlage 2 und 3 dargestellt.

***Anlage 2 und 3**

Der Kostenschuldnerin ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Nr. 9 überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 9 u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.

- (2) Die Kostenschuldnerin wird der Gemeinde bei rechtsverbindlicher Unterzeichnung des Vertrages eine Bankbürgschaft in Höhe von **??,00 EUR** übergeben. Daraus ergibt sich, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen sichergestellt ist.
- (3) 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 Kostenschuldnerin Baurecht entstanden ist, trägt sie jeweils die Kosten für die Erschließung ihrer Grundstücke und die für die Bebauung erforderlichen Maßnahmen wie z.B. den Grundstückskauf für die Zuwegung und deren Erschließung. Die Herstellung und Abrechnung der Frisch- und Abwasseranschlüsse erfolgt nach den jeweiligen gültigen gemeindlichen Satzungen. Hierfür verpflichtet sich die Kostenschuldnerin bereits jetzt zum Abschluss eines Erschließungsvertrages.
- (2) Die Kostenschuldnerin verpflichtet sich bereits jetzt, die für ihre Grundstücke erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen, die für das Planungsziel des Kostenträgers erforderlich sind, auf ihre Kosten auszuführen.
- (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) Die Kostenschuldnerin 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 Kostenschuldnerin vollständig.

§ 4

Altlasten/Sanierung

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

§ 6

Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

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

- (1) Die Kostenschuldnerin verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Bearbeitung und Erstellung der in Satz 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 2 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 2**
- 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.
- Die Kostenschuldnerin erstattet der Gemeinde die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen. Die Kosten werden zunächst von der Gemeinde verauslagt und anschließend an die Kostenschuldnerin zur Kostenerstattung überreicht.
- (2) Die Honorarkosten sind von der Kostenschuldnerin – 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.

§ 8

Leistung der Gemeinde

- (1) Die Verwaltung des Amtes Büchen informiert die Kostenschuldnerin, wenn sie 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 die Kostenschuldnerin 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 (z.B. Fachgutachten und Fachbeiträge) gemäß den noch abzuschließenden Ingenieurverträgen sowie die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen sind jeweils an das jeweilige Planungsbüro bzw. an die Gemeinde Büchen 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 die Kostenschuldnerin abgetreten. Weitere Voraussetzung einer Abtretung ist, dass die Kostenschuldnerin 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) Die Kostenschuldnerin 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) Die Kostenschuldnerin bleibt allerdings zur Zahlung verpflichtet, wenn die Gesamtleistung gegenüber der Gemeinde rechtzeitig erbracht wird.
- (4) Wenn im Bauleitplanverfahren erkennbar wird, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes für die Kostenträgerin nicht umsetzbar ist, kann die Vorhabenträgerin von diesem Vertrag zurücktreten. Die bis dahin entstandenen Kosten hat sie in vollem Umfang zu tragen.

§ 13

Entschädigungen

- (1) Sollte die in Satz 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 Satz 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) Die Kostenschuldnerin ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Die Kostenschuldnerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Sie wird diese außerdem verpflichten, die von der Kostenschuldnerin im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Kostenschuldnerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde sie 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.

§ 15

Urheberrecht

- (1) Durch die Zahlung der Vertragskosten erwirbt die Kostenschuldnerin keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planunterlagen. Des Weiteren beansprucht die Vorhabenträgerin durch die Zahlung der Vertragskosten keine Rechte nach dem Urheberrecht.
- (2) Unabhängig von Abs. 1 erhält die Vorhabenträgerin Kopien der Planunterlagen nach Bedarf auf eigene Kosten.

§ 16

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan mit Geltungsbereich 6. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan Nr. 9 (Anlage 1)
- Kostenzusammenstellung (Anlage ...)
- Angebot ... (Anlage ...)
- Angebot ... (Anlage ...)
- Angebot ... (Anlage ...).

§ 17

Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.

§ 18

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Je eine Ausfertigung des Vertrages erhalten sowohl die Kostenschuldnerin 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 die Kostenschuldnerin 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 Klein Pampau, den _____ ..., den _____

Gemeinde Klein Pampau
Bürgermeister

....

Horst Born

....