

ENTWURF

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

zwischen

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

und

der Lunaco GmbH, geschäftsansässig Hohenzollerndamm 152,
14199 Berlin, diese wiederum vertreten durch den Geschäfts-
führer Herrn Michael Engel, geschäftsansässig – ebenda-

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

(nachstehend Gemeinde genannt)

und

die Lunaco GmbH, geschäftsansässig Hohenzollerndamm 152, 14199 Berlin, diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Engel, geschäftsansässig -ebenda-

(nachstehend Kostenschuldnerin genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Gemeinde Klein Pampau beabsichtigt die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 8 „Photovoltaikanlagen“ für das Gebiet: „Südlich der Dorfstraße, östlich des Nüssauer Weges, westlich der Gemeindegrenze sowie nördlich von Wald und landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde Klein Pampau“. Das Vorhaben betrifft eine Fläche von rund 31,1 ha und umfasst die Flurstücke 73, 79, 80 und 81 auf der Flur 3 in der Gemarkung Klein Pampau.

Das Gebiet ist im anliegenden Lageplan *(Anlage 1), der als Bestandteil diesem Vertrag beigefügt ist, rot umrandet, dargestellt.

***Anlage 1**

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

Mit der Ausarbeitung der Planentwürfe für die Bauleitplanung wird das Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Elisabeth-Haseloff-Str. 1, Lübeck durch die Kostenschuldnerin beauftragt werden. Bei der Auftragserteilung hat die Kostenschuldnerin sicherzustellen, dass die Bauleitpläne im Standard XPlanung abgegeben werden.

***Anlage 2**

Über weitere ggf. zu beauftragende Büros für Fachplanungen zum Arten- und Baumschutz, der Bearbeitung der Umweltbelange hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, der faunistischen Betrachtung und Biotopenkartierung, der Lärmtechnik, der Entwässerung und zum Blendschutz entscheidet die Gemeinde.

Die Kostenschuldnerin ist an der Aufstellung der o.g. Bauleitplanung interessiert. Ziel der Kostenschuldnerin ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 80 Megawatt zu erlangen.

Die Kostenschuldnerin übernimmt die 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 notwendig erachteten 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 der Kostenschuldnerin vereinbart. In dem abzuschließenden Erschließungs-/ Folgekostenvertrag ist die Rückbauverpflichtung durch Bankbürgschaft zu regeln.

Die Kostenschuldnerin verpflichtet sich schon jetzt, in dem abzuschließenden Erschließungs-/Folgekostenvertrag, hierfür die Kosten bezogen auf **alle** Grundstücke im Geltungsbereich der Bauleitpläne zu tragen. Gleiches gilt für ggf. erforderlich werdende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Kostenschuldnerin 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 Bauleitplanung durch die Beauftragung der Planungsbüros, des Vermessers und für die zunächst bekannten Fachgutachten entstehen.

***Anlage 2**

Die Kostenschuldnerin beauftragt die jeweiligen Planungsbüros, den Vermesser und die Fachgutachter nach vorhergehender, schriftlicher Zustimmung (Einwilligung) der Gemeinde direkt mit oben erforderlichen Leistungen.

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

***Anlage 2**

- (2) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, die Bauleitpläne überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung der Bauleitpläne u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.
- (3) Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Amtsverwaltung Büchen – Fachbereich 4 - wahrgenommen.

- (4) Sollte die Kostenschuldnerin ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen, werden die Bauleitplanverfahren eingestellt.

§ 2 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Wenn für die Kostenschuldnerin ein Baurecht entstanden ist, trägt sie jeweils die Kosten für die Erschließung der Grundstücke und für die Bebauung erforderlichen Maßnahmen wie z.B. den Grundstückskauf für die Zuwegung und deren Erschließung. Hierfür verpflichtet sich die Kostenschuldnerin bereits jetzt zum Abschluss eines Erschließungsvertrages.
- (2) Die Kostenschuldnerin verpflichtet sich bereits jetzt, die für seine Grundstücke erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen, die für das Planungsziel der Kostenträgerin erforderlich sind, auf ihre Kosten auszuführen.
- (3) Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen nicht bis zum Eingang der ersten Baugenehmigung erbracht worden sein, kann die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen auf Kosten der Kostenschuldnerin 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 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 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 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 der 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 der Bauleitpläne für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Amtsverwaltung Büchen 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 Absatz 1 der Präambel genannten Planung an die Planungsbüros, dem Vermesser sowie für die zuvor genannten evtl.

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 jeweils zu übernehmen.

- (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 Amtsverwaltung 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.

§ 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 jeweilige Planungsbüro bzw. an die Gemeinde binnen einer Frist von zehn Arbeitstagen zu leisten.
- (2) Die Zahlung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Amtsverwaltung Büchen – Fachbereich 4 -, durch die Kostenträgerin 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 Amtsverwaltung Büchen die zur Rechnungsprüfung eingereichte Rechnung und reicht sie an die Kostenschuldnerin zur Begleichung weiter. Eine Zahlung ergeht von der Kostenschuldnerin 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 Kostenschuldnerin ist insoweit berechtigt, die bei der Amtsverwaltung Büchen – Fachbereich 4 – befindlichen Planunterlagen einzusehen.

- (2) Verlangt das Planungsbüro weiteres Entgelt, stimmt die Gemeinde die weitere Behandlung mit der Kostenschuldnerin ab.
Wird die Kostenschuldnerin im Streitfall zur Zahlung von weiterem Entgelt verpflichtet und hat die Kostenschuldnerin der Weigerung der Gemeinde, Zahlungen zu leisten, zugestimmt, übernimmt die Kostenschuldnerin 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 Kostenschuldnerin und den Planungsbüros wird der Leistungsumfang vereinbart.
Aus wichtigem Grund kann die Kostenschuldnerin mit vorhergehender, schriftlicher Zustimmung der 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 erfolgt. 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.

§ 12 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 die Kostenschuldnerin 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.

§ 13 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) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertretersitzung versehen sind.

§ 14 Urheberrecht

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

Unabhängig erhält die Kostenschuldnerin Planunterlagen nach Bedarf auf eigene Kosten.

§ 15

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan mit Geltungsbereich 5. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 8 (Anlage 1)
- Honorarangebot von PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (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 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 Festsetzungen im naturschutzrechtlichen Ausgleich verlangt werden, die wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sind.

Alle bis dahin entstandenen Kosten trägt die Kostenschuldnerin entsprechend dieses Vertrages.

§ 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 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 _____

49716 Meppen, den _____

Gemeinde Klein Pampau
Der Bürgermeister (Siegel)

Kostenschuldnerin
Lunaco GmbH (Stempel)

Horst Born

Michael Engel