

# ENTWURF

## Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch

zwischen

der Gemeinde Güster, vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Wilhelm Burmester über das Amt Büchen,  
Amtsplatz 1, 21514 Büchen

und

...

Die Gemeinde Güster (nachfolgend Gemeinde genannt),  
vertreten durch

den Bürgermeister, Herrn Wilhelm Burmester über das Amt Büchen, Amtsplatz 1,  
21514 Büchen,

und

... (nachfolgend Kostenschuldner genannt)

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Die Gemeinde Güster beabsichtigt, die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet:  
„Nordwestlich der Göttiner Straße im Anschluss an die vorhandene Bebauung Göttiner Straße 2, südwestlich des Elbe-Lübeck-Kanals“.  
Das Gebiet ist im anliegenden Lageplan \*(Anlage 1), der als Bestandteil diesem Vertrag beigefügt ist, 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 des Planentwurfes der Innenbereichssatzung soll das Büro GSP, Gosch und Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, Paperbarg 4, 23843 Bad Oldesloe, beauftragt werden.

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

Über weitere, ggf. zu beauftragende Büros für Fachplanungen entscheidet die Gemeinde in Abstimmung mit dem Kostenschuldner.

Ziel der Aufstellung der Innenbereichssatzung ist es, die Außenbereichsfläche, Flurstück 124, der Flur 3, der Gemarkung Güster, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) einzubeziehen.

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

## **§ 1**

## Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme von Kosten, wie in den Anlagen 2 + 3 dargestellt, die der Gemeinde bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung durch die Beauftragung des Planungsbüros, des Vermessers, für die erforderlichen Fachgutachten und der amtlichen Bekanntmachungen entstehen.

**\*Anlagen 2 + 3**

Die Höhe der Kosten bestimmt sich nach dem Wert der zwischen der Gemeinde und den Planungsbüros abzuschließenden Verträge. Der Vorhabenträger erkennt die Inhalte der Verträge, die auf der Grundlage der als Anlage 2 beigefügten Kostenübersicht sowie der als Anlage 3 beigefügten Honoraraufstellung, an.

**\*Anlagen 2 + 3**

- (2) Den Parteien ist bewusst, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, die Innenbereichssatzung überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Parteien ist weiter auch bewusst, dass die Aufstellung der Innenbereichssatzung u. a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.
- (3) Der Kostenschuldner wird der Gemeinde bei rechtsverbindlicher Unterzeichnung des Vertrages einen Sicherheitsbetrag in Höhe von **5.900,- €** auf das Konto der Raiffeisenbank Lauenburg, **IBAN DE 54 2306 3129 0000 4814 16** zum Kassenzichen: **VE 582** einzahlen oder ein an die Gemeinde Güster verpfändetes Sparguthaben anlegen, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen von rd. **5.900,- €** sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde, bis das Sparbuch zurückgegeben wird.
- (4) Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Verwaltung der Gemeinde Büchen – Fachbereich 4 – wahrgenommen.

## § 2

### Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Weiterhin verpflichtet sich der Kostenschuldner bereits jetzt, eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die für das Planungsziel erforderlich werden könnten, auf seine Kosten auszuführen.

Sollten diese naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht bis zum Eingang der ersten Baugenehmigung erbracht worden sein, kann die Gemeinde Güster die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten des Kostenschuldners durchführen lassen.

## **§ 3 Zusammenarbeit**

- (1) Bei der Bearbeitung der Innenbereichssatzung 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 Innenbereichssatzungskonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Gemeinde sind bindend und zwingend in die Planung der Innenbereichssatzung 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 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 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.

## **§ 6**

### **Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Kostenschuldners auf rechtsverbindliche Aufstellung der Innenbereichssatzung 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 das Planungsbüro sowie für evtl. erforderliche Fachgutachten, die anfallenden Honorarkosten, wie in den Anlagen 2 + 3 ersichtlich, 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. Die Übernahme hat in der Weise zu erfolgen, dass die der Gemeinde entstandenen Honorarkosten einschließlich der Nebenkosten und der zusätzlichen Kosten unmittelbar gegenüber dem Planungsbüro beglichen werden.
- (2) Die Honorarkosten sind von dem Kostenschuldner – soweit sie von der Gemeinde anerkannt sind – auch zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Verfahren für die Aufstellung der Innenbereichssatzung 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 den Kostenschuldner über den Stand der Vertragserfüllung des Planungsbüros und ggf. über den jeweiligen Verfahrensstand.
- (2) Im Falle einer willkürlichen Einstellung des Verfahrens für die Aufstellung der Innenbereichssatzung 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 Kostenträgung

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 Zahlung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch das Amt Büchen – Fachbereich 4 -, von dem hinterlegten Sicherheitsbetrag bzw. Sparguthaben.

## **§ 10 Auswirkungen von Leistungsstörungen im Verhältnis Gemeinde/Planungsbüro**

- (1) Ist die Leistungserbringung des 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 beim Amt Büchen, Fachbereich 4, befindlichen Planunterlagen einzusehen.
- (2) Verlangt das Planungsbüro weiteres Entgelt, stimmt die Gemeinde die weitere Behandlung mit dem Kostenschuldner ab.
- (3) Gegenüber einer Zahlungsaufforderung der Gemeinde besteht kein Zurückbehaltungsrecht, insbesondere ist eine Berufung auf eine nicht vertragsgemäße Leistungserbringung des Planungsbüros ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleiben etwaige Rückforderungsansprüche.

## **§ 11 Abtretung**

Sollte der Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Planungsbüro 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 dem Planungsbüro 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 des Planungsbüros gemäß den abzuschließenden Ingenieurverträgen gegenüber der Gemeinde aus Gründen, die die Gemeinde zu vertreten hat, nicht rechtzeitig erbracht wird. 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.

## **§ 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 Weitergabe-Verpflichtung weiterzugeben. Der Kostenschuldner haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung

des Vertrags 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 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 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 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. 3 genannte Sicherheitssumme/das Sparguthaben nicht hinterlegt werden,
  - dass Festsetzungen im naturschutzrechtlichen Ausgleich verlangt werden, die wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sind.

Alle bis dahin entstandenen Kosten trägt der Kostenschuldner.

## § 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.

Güster, den

Güster, den

.....

...

.....

Gemeinde Güster  
Der Bürgermeister