

Städtebaulicher Vertrag

Stand: 08.10.2014

Zwischen

der Stadt Schwarzenbek,
Ritter-Wulf-Platz 1, 21493 Schwarzenbek,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Ruppert,
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH,
Grambeker Weg 147, 23879 Mölln,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Wilfried Pieplow,
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung Schwarzenbek vom
der nachfolgende städtebauliche Vertrag geschlossen:

Teil A

§ 1 Vertragsziel

- (1) Der Vorhabenträger plant, die in der Anlage 1 dargestellten Flurstücke (gelb umrandet) neu zu ordnen, zu erschließen und als baureife Grundstücke zu veräußern.
- (2) Die Stadt Schwarzenbek sieht sich angesichts ihrer Haushaltslage nicht imstande, die Kosten für die Zulässigkeit des Vorhabens erforderliche, vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowie die zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Maßnahmen der Erschließung zu finanzieren.

Aus diesem Grund sollen durch den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB sowie durch gesonderten Erschließungsvertrag folgende Leistungen bzw. Kosten auf den Vorhabenträger übertragen werden:

- die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Schwarzenbek
- die Erschließung der Baugebiete mit Anschluss an die Ver- und Versorgungsnetze,
- die Sicherung und der Vollzug des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für Eingriffe in die Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 43 zu erwarten sind
- Überplanung der in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen, auch soweit sie nicht im Eigentum der Vorhabenträger stehen
- **Ausbau entsprechend den Festsetzungen/Erfordernissen des B-Plans. Sollte eine Anbindung verkehrstechnisch an den Zubringer Nord möglich sein und gemäß B-Plan 43 festgesetzt werden, so ist dieser Knotenpunkt einschließlich des Ausbaus der Straße Im Strange bis zu diesem Punkt durch den Vorhabenträger zu Lasten der Erschließung zu erstellen. Sollte diese Lösung nicht genehmigungsfähig sein oder im**

B-Plan 43 nicht festgesetzt werden, ist alternativ der Ausbau der Straße „Im Strange“ zwischen Anschlusspunkt „Albert-Schweitzer-Allee“ und Begrenzung des Plangebietes im Nordosten der B-Plan-Grenze durch den Vorhabenträger zu Lasten der Erschließung zu erstellen. Kosten dürfen den Altanliegern, soweit es sich um die Anbindung der vorhandenen Bebauung handelt, nicht entstehen.

- (3) Auch wenn zwischen den Vertragspartnern Einigkeit über die vorstehende Zielsetzung besteht, wird dennoch ausdrücklich klargestellt, dass die Gemeinde durch diesen Vertrag nicht zur Aufstellung eines B-Planes verpflichtet ist (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB); sie kann das Aufstellungsverfahren jederzeit abbrechen oder mit anderen als den gegenwärtig beabsichtigten Festsetzungen zu Ende führen. Sollte die Gemeinde von ihrem Recht, die Aufstellung des B-Planverfahrens abzubrechen oder mit anderen als den gegenwärtig beabsichtigten Festsetzungen zu Ende führen, so verbleiben die Rechte an den bislang im Hinblick auf die Aufstellung seitens des Vorhabenträgers gewonnenen schutzrechtsfähigen und sonstige Erkenntnisse, Leistungen und Unterlagen beim Vorhabenträger. Er hat das Recht, diese zur Planung und zum Bau ggf. in weiteren Projekten zu verwenden.

§ 2 Kosten der Bauleitplanung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle anfallenden Kosten, die zulässigerweise von Dritten erbracht werden könnten, die also nach außen vergeben werden dürften - für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 einschließlich aller hierfür erforderlichen zusätzlichen Leistungen wie z. B. Vermessungskosten, Vorentwürfe mit Alternativvorschlägen, Durchführung Bürgeranhörungen, Verkehrsuntersuchung, lärmtechnische Untersuchung, Baugrunduntersuchung, Voruntersuchungen und Vorentwürfe für Erschließungsanlagen, Umweltberichte und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Faunistische Potentialabschätzung und ggf. weitere Untersuchungen zu übernehmen. Der Vorhabenträger beauftragt die erforderlichen Leistungen direkt an die jeweiligen Auftragnehmer.

§ 3 Gestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die von ihm zu errichtenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Plangebiet so zu gestalten, wie dies aus der endgültigen Bebauungsplansatzung, dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und etwa zugehörigen Projektbeschreibungen (zugehörige Ausbaupläne der Erschließung des zwischen den Parteien noch abzuschließenden Erschließungsvertrages) ersichtlich ist. Änderungen dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde vorgenommen werden.

§ 4 Bauverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die nach dem Bebauungsplan auf seinen Grundstücken zulässigen baulichen Anlagen zügig verwirklicht werden. Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger die Käufer von Baugrundstücken im Vertragsgebiet in den notariellen Kaufverträgen dazu verpflichten, die jeweils zulässigen baulichen

Anlagen innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages zu errichten. Sofern und soweit die Baugrundstücke im Vertragsgebiet binnen vier Jahren ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes noch nicht veräußert sind, verkürzt sich die Frist, innerhalb derer die Grundstückserwerber bauen müssen, auf 18 (achtzehn) Monate. Der Abverkauf durch den Vorhabenträger erfolgt ohne Bindung für einen bestimmten Bau- und/oder Finanzierungsträger.

- (2) Die Gemeinde behält sich ausdrücklich vor, den Bebauungsplan Nr. 43 nach Ablauf von sieben Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung entschädigungslos aufzuheben oder zu ändern, sofern die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben in ihrer Gesamtheit bis zu diesem Zeitpunkt nicht weitgehend verwirklicht worden sind. Die Gemeinde behält sich weiterhin vor, den Bebauungsplan Nr. 43 vor Ablauf von sieben Jahren zu ändern, soweit Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer über die geplante Nutzungsänderung besteht.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Die von dem Bebauungsplan betroffenen Grundstücke werden teilweise erstmals einer Bebauung zugeführt; sie wurden bislang teilweise landwirtschaftlich genutzt. Gesetzlich geschützte Biotope oder gefährdete wildlebende Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste) sind im Gebiet des Bebauungsplanes nicht vorhanden (mit Ausnahme von Knicks). Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe bestehen im Wesentlichen aus einer Teilversiegelung des Bodens und deren Folgen für Fauna und Flora sowie für den Wasserhaushalt, sowie aus einer Veränderung des Landschaftsbildes.
- (2) Zum Ausgleich der zu erwartenden Versiegelung, der Knickrodung und zum Ausgleich der Veränderungen des Landschaftsbildes verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 43 dargestellten Maßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen.
- (3) Mit Verwirklichung der in dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung mit den eventuell erforderlichen Änderungen dargestellten Maßnahmen sind die Ausgleichspflichten des Vorhabenträgers vollständig erfüllt.

Teil B

§ 6 Übertragung der Erschließung

- (1) Die gesamte Erschließung der zu bebauenden Grundstücke im Bebauungsplangebiet wird durch gesonderten Erschließungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Kosten der Erschließung vollständig zu übernehmen. Einzelheiten werden im Erschließungsvertrag geregelt.
- (2) Der Vorhabenträger wird die notwendigen öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Verträge mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger abschließen bzw. sich öffentlich-rechtlichen Anschluss- und Benutzungspflichten unterwerfen. Soweit erforderlich oder verlangt, ist die Gemeinde an den Verhandlungen zu beteiligen. Der Bestandsschutz aller in

den künftigen Privatgrundstücken verlegten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist, soweit notwendig und gefordert, durch die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten nach § 1090 BGB oder Grunddienstbarkeiten nach § 1018 BGB zu gewährleisten. Die Zahlung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und Gebühren sowie privatrechtlichen Baukostenzuschüssen und Entgelten obliegt allein dem Vorhabenträger **bzw. bei Hausanschlussleitungen dem jeweiligen Grundstückseigentümer (Enderwerber)**.

- (3) Der Vorhabenträger, der die notwendigen bau-, wasserrechtlichen sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen hat, ist verpflichtet, die durch die Erschließung und Bebauung der Grundstücke an öffentlichen Einrichtungen und Straßen entstehenden Schäden unverzüglich zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an trägt der Vorhabenträger die Haftung für alle Ansprüche, die im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen und der Verkehrssicherungspflicht entstehen, sowie die Haftung für alle sonstigen sich aus § 823 BGB ergebenden Ansprüche.
- (4) Der Vorhabenträger haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für jeden versicherungsfähigen Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und auch für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen bzw. öffentlichen und/oder künftig öffentlichen Erschließungseinrichtungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies auch insoweit, als sie auf das Verhalten oder Unterlassen von ihm beauftragter Dritter zurückzuführen sind. Diese Regelung gilt unbeschadet von Eigentumsverhältnissen.
- (5) Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen bzw. die Kompensation für durch die Bebauung zu erwartende und/oder durch die Erschließung durchgeführte Eingriffe in Natur und Landschaft sind allein vom Vorhabenträger zu erbringen.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eventuelle umweltrelevanten Verunreinigungen gem. Vorgaben der Bodenschutzgesetze auf eigene Kosten so zu sanieren, dass die Bebauung und Nutzung des Vertragsgebietes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet und keine Gefährdung oder Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben ist.
- (7) Die Beseitigung von Niederschlagswasser auf den künftigen Baugrundstücken einschließlich der befestigten Zufahrten und Zugängen ist dann zwingend, wenn dies nach den Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder nach den gesetzlichen wasserrechtlichen Bestimmungen sowie dem gemeindlichen Abwasserbeseitigungskonzept in der Niederschlagsentwässerungssatzung der Gemeinde ausdrücklich vorgeschrieben ist oder wenn die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 14 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 1a, 3a Landeswassergesetz (LWG) im Einzelfall vorliegen. Andernfalls ist ausschließlich die gemeindliche Niederschlagsentwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.
- (8) Es bleibt dem Vorhabenträger überlassen, mit Fremdanliegern, deren Grundstücke infolge

der von ihm für seine Grundstücke durchgeführten Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise erstmals oder zusätzlich erschlossen werden, Verträge über die anteilige Übernahme von Erschließungskosten abzuschließen. Die Pflichten des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde werden dadurch nicht berührt.

- (9) Die Gemeinde verpflichtet sich im Gegenzug, Erschließungsbeiträge für die vom Vorhabenträger auf eigene Kosten ausgeführten Maßnahmen weder vom Vorhabenträger noch von den künftigen Grundstückseigentümern noch von den Fremdanliegern zu erheben.

Teil C

§ 7 Haftungsausschluss

- (1) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidung über die Aufstellungen des Bebauungsplanes sowie über deren Inhalte der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Aus diesem Vertrag kann und darf daher keine zeitliche Bindung (Inkrafttreten) der Gemeinde für die Aufstellung und die Inhalte der B-Planänderung hergeleitet werden. Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen des Vorhabenträgers, den dieser im Hinblick auf die Bauleitplanungen tätigt, ist ausgeschlossen. Schadenersatz-, Geldentschädigungs- und Übernahmeansprüche des Vorhabenträgers sind wegen des Vertrauens auf das Wirksamwerden dieses Vertrages oder der Bauleitplanung ebenso ausgeschlossen. § 1 Abs. 3 Satz 2 bleibt unberührt. Davon nicht erfasst sind allerdings die Fälle, dass die Gemeinde die Bauleitplanverfahren aus Gründen, die sie vorsätzlich oder grobfahrlässig zu vertreten hat, abbricht oder nur unter erheblichen Abweichungen der in diesem Vertrag zum Ausdruck gebrachten Zielvorstellungen fortführt, ohne dass dies durch das objektive Recht vorgegeben wäre; in diesen Fällen hat die Gemeinde die entstandenen Planungskosten zu tragen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sachfremde Erwägungen insbesondere dann nicht vorliegen, wenn die Planungsverfahren wegen einer Normenkontrollentscheidung nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) einzustellen ist.
- (2) Wird der entsprechend den Zielvorstellungen der Vertragsparteien erlassene Bebauungsplan in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident oder in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt, so verzichtet der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde auf jedweden Schadensersatzanspruch, insbesondere wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB), positiver Forderungsverletzung (§ 280 BGB) oder culpa in contrahendo (§ 311 Abs. 2 BGB). Dies gilt auch, wenn ein Vorbescheid oder eine Baugenehmigung in einem Widerspruchsverfahren oder von der Verwaltungsgerichtsbarkeit in einem summarischen Eilverfahren (§ 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO) bzw. in einem Klage-, Berufungs- oder Revisionsverfahren für rechtswidrig erachtet bzw. aufgehoben wird.

§ 8 Kündigung, Rücktritt, Rechtsnachfolge

- (1) Die Gemeinde und der Vorhabenträger können den Vertrag fristlos kündigen, sofern und

sobald feststeht, dass der B-Plan Nr. 43 endgültig nicht zustande kommt.

- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Vorhabenträger seine Zahlungen endgültig einstellt oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Auch nach einer Kündigung sind bereits begonnene Maßnahmen (im Sinne der Bauleitplanung gem. § 2) vom Vorhabenträger in einer den Umständen entsprechenden Art und Weise so zu Ende zu führen, dass sie sinnvoll genutzt werden können. Empfangene Leistungen sind abzurechnen und zurück zu gewähren, soweit dieses den Umständen nach sinnvoll und tatsächlich möglich ist; andernfalls bleibt es bei dem im Zeitpunkt der Kündigung gegebenen Zustand. Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Gemeinde sind ausgeschlossen. Alle bis dahin geleisteten Zahlungen hat der Vorhabenträger zu tragen. Eine Erstattung durch die Gemeinde findet nicht statt.
- (4) Für den Fall, dass nach Ablauf von drei Jahren ab Vertragsabschluss keine rechtsverbindliche Bauleitplanung gem. § 2 dieses Vertrages vorliegt oder bis zu diesem Zeitpunkt Genehmigungen nach § 33 BauGB nicht erteilt worden sind, kann der Vorhabenträger von diesem Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Das Rücktrittsrecht verlängert sich, wenn gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO gestellt werden sollte, um zwei Jahre. Das Rücktrittsrecht gemäß Satz 1 besteht nicht, wenn und soweit nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens Bauvorhaben nach § 33 BauGB zulässig sind.
- (5) Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, unverzüglich sämtliche zur Erlangung eines rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlichen Anträge zu stellen, Maßnahmen zu treffen bzw. Verfahren einzuleiten.
- (6) Der Vorhabenträger haftet auch bei einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der im § 1 dieses Vertrages aufgeführten Flurstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die Gemeinde der befreienden Übertragung der Verpflichtung auf den oder die Rechtsnachfolger schriftlich zustimmt oder der Erwerber für die Erfüllung der übernommenen Pflichten Sicherheit mit Wirkung vom Übergabestichtag an gegenüber der Gemeinde leistet. Die Gemeinde kann die Vorlage geeigneter Nachweise zur Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit eines Rechtsnachfolgers vom Vorhabenträger verlangen.

§ 9 Allgemeine Pflichten zur Zusammenarbeit -

Salvatorische Klausel

- (1) Die Parteien verpflichten sich zu vertrauensvoller Zusammenarbeit. Sie werden alle nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangen, vertraulich behandeln und nur im gegenseitigen Einvernehmen an Dritte weitergeben. Sie haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.
- (2) Ansprüche gegen die Gemeinde aus diesem Vertrag dürfen nicht abgetreten werden.

- (3) Ausnahmen von Absatz (2) sind nur nach ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zulässig.
- (4) Die Übertragung von Rechten und Pflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig und wirksam. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung nur aus berechtigten Interessen und nach pflichtgemäßem Ermessen verweigern.
- (5) Alle Bestimmungen dieses Vertrages sind unter Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben so auszulegen, dass sie die von den Parteien gewollte Wirksamkeit entfalten. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwa unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken und für später erforderliche Ergänzungen dieses Vertrages.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag besteht aus der Vertragsurkunde mit sieben Seiten sowie einer Anlage. Er bedarf insgesamt der Schriftform. Eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.
- (2) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit sie nicht kraft Gesetzes einem anderen Formerfordernis unterliegen.
- (3) Der Vertrag ist einschließlich der Anlagen vierfach auszufertigen. Jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.
- (4) Die Vertragsparteien versichern, dass sie außerhalb dieser Urkunde weder mündliche noch schriftliche Nebenabreden getroffen haben.
- (5) Erfüllungsort ist Schwarzenbek.
- (6) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist (Gerichtstand ist Schleswig); dies gilt nicht für Ansprüchen aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.

Schwarzenbek, den _____

Für die Stadt Schwarzenbek

Für den Vorhabenträger

Frank Ruppert Bürgermeister
Stadt Schwarzenbek

Wilfried Pieplow Geschäftsführer
Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH