

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

(„Zittschower Weg“)

Zwischen

der Stadt Ratzeburg

– nachfolgend „Stadt“ genannt –  
vertreten durch den Bürgermeister, Unter den Linden 1,  
23909 Ratzeburg,

und

der Firma Hermann Rautenberg Projektentwicklungsgesellschaft mbH,  
Kolberger Straße 15-17, 23909 Ratzeburg

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –  
vertreten durch Herrn Frank Rautenberg

wird folgender **städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB**

geschlossen:

**Präambel:**

Die Firma Hermann Rautenberg Projektentwicklungsgesellschaft mbH wird Eigentümerin des Grundstücks Zittschower Weg 22. Das Grundstück (Flurstücke 10/6 und 10/63 der Flur 6 der Gemarkung Ratzeburg) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „südwestlich Zittschower Weg“. Der Bebauungsplan setzt hier, wie in dem gesamten Bereich zwischen Zittschower Weg und Posener Straße ein Mischgebiet fest. Der Vorhabenträger beabsichtigt dort Wohnbebauung zu errichten. Eine für das Grundstück gestellte Voranfrage für den Neubau von Reihenhäusern wurde mit Bescheid vom 18.04.2016 bauaufsichtlich versagt, u.a. begründet wie folgt: „...Der Charakter des Mischgebietes bliebe bei einer reinen Wohnnutzung Ihres Grundstückes nicht erhalten, sondern entspräche dem eines Wohngebiets. ...“ Es ist deshalb davon auszugehen, dass für das gesamte Gebiet zwischen Zittschower Weg und Posener Straße keine Baugenehmigungen für wohnbauliche Nutzungen mehr erteilt werden. Um künftige wohnbauliche Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aufgestellt. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes, zur Regelung der Übernahme von Kosten und um etwaige Probleme im Vorfeld des Vorhabens auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages/Vertragszweck**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie das Grundstück des Vorhabenträgers, bestehend aus den Flurstücken 10/6 und 10/63 der Flur 6 der Gemarkung Ratzeburg und seine zukünftige Nutzung, das im Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt, der nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt wird. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Umweltberichtes und eines grünordnerischen Fachbeitrages erforderlich.
- (3) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, im Vertragsgebiet folgende Vorhaben zu realisieren: Errichtung von Wohngebäuden mit Zuwegungen, Außenanlagen und Stellplätzen.

## **§ 2**

### **Städtebauliche Planungen/Leistungen / Fachgutachten**

- (1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten die Entwürfe der Bebauungsplanänderung und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros, deren Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen lassen. Das Büro Planwerkstatt Nord, Büro für Stadtplanung und Planungsrecht, 21514 Güster, wird entsprechend anerkannt.
- (2) Die Stadt trägt 40 % der Kosten für die Bebauungsplanänderung einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (z.B. Gutachterkosten, Fachplanungen, Vermessungskosten (Erstellung der Plangrundlage sowie die Richtigkeitsbescheinigung nach Abschluss des Verfahrens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur), Vervielfältigungskosten, Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten, u.a.). Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass eine umfassende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird, trägt die Stadt auch hierfür die Hälfte der Kosten. Die Kosten werden sich gemäß vorliegender Honorarangebote voraussichtlich auf brutto ca. € 30.000 zuzüglich der o.g. sonstigen Kosten belaufen. Die Kosten werden fällig, sobald die Leistungen durch die Planungsbüros auftragsgemäß erbracht sind und durch den Vorhabenträger eine Abschlussrechnung gestellt worden ist. Abschlagszahlungen können in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Leistungen gefordert werden. Die Kosten sind hälftig auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (3) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird der Vorhabenträger mit der Stadt zusammenarbeiten. Diese gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtvertretung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens der Bebauungsplanänderung bleiben dadurch unberührt.

### **§ 3**

#### **Landschaftspflegerische Maßnahmen / Anpflanzungen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan für sein Grundstück ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen, spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB fertigzustellen und danach ihrer Bestimmung entsprechend dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Zur Ermittlung von Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich der aufzustellenden Bebauungsplanänderung wird der Vorhabenträger ggf. einen grünordnerischen Fachbeitrag erstellen lassen.

### **§ 4**

#### **Rücktrittsrecht**

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von den in diesem Vertrag formulierten Planungszielen nicht nur unwesentlich abweicht, sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen.

### **§ 5**

#### **Nutzung des Grundstücks / Haftungsausschluss**

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Grundstück nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

### **§ 6**

#### **Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

**§ 7**

**Kündigung und Anpassung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen. Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

**§ 8**

**Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Stadtvertretung diesem Vertrag zugestimmt hat. Hinsichtlich der Regelungen, die dem Vollzug des Bebauungsplanes dienen, wird der Vertrag erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. im Falle einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit Erteilung der Genehmigung wirksam.

**§ 9**

**Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger eine Ausfertigung(en).
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Ratzeburg, .....

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

.....

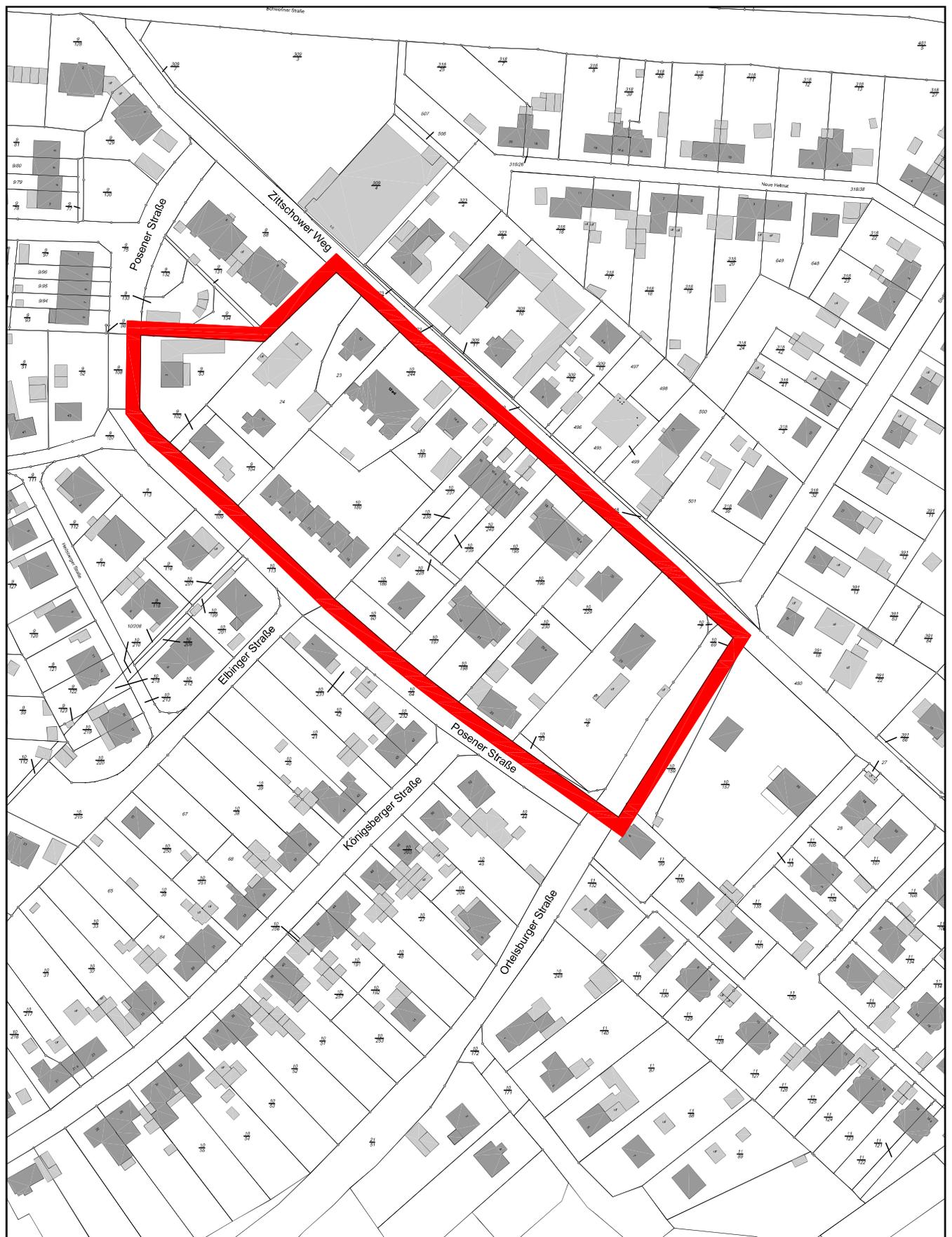
Voß  
Bürgermeister

.....

Rautenberg

Anlagen:

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23

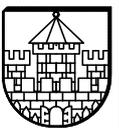
"Zittschower Weg"

Grenze des Vertragsgebietes

Anlage 1

STADT  
RATZBURG

Unter den Linden 1  
23909 Ratzburg  
Tel. 04541/8000-0  
Fax 04541/8000-9999



Datum: 29.01.2019

Maßstab 1: 2000

bearbeitet/gezeichnet: Wolf / Pagel

geändert: