

## Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 der Stadt Ratzeburg

Zwischen

der **Stadt Ratzeburg**, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg, vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend **Stadt** genannt –

und

der **Carlus Invest 13 GmbH**, Billeweg 43, 21465 Wentorf bei Hamburg, HRB 21245 HL, Amtsgericht Lübeck, vertreten durch die Geschäftsführer Carl-Christoph Pieper und Holger Eickhoff

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

- **Stadt** und **Vorhabenträger** nachfolgend gemeinsam auch „**Vertragsparteien**“ genannt -

wird folgender

### städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

geschlossen:

#### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem in der **Anlage 1** dargestellten Vertragsgebiet (nachfolgend auch „**Vertragsgebiet**“ genannt) den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel sowie einer Bankfiliale zu errichten (nachfolgend auch „**Vorhaben**“ genannt – Lageplan siehe **Anlage 2**).

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Ehemalige Kreissparkasse – östlich Am Markt/ Domstraße, nördlich Langenbrücker Straße, westlich Brauerstraße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (nachfolgend: „**Bebauungsplan**“) die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen. Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in **Anlage 3** dargestellt.

Dieser Städtebauliche Vertrag soll dazu dienen, die Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten sowie von Verfahrens- und Erschließungskosten zu regeln.

## **§ 1** **Planung/ Gutachten**

1. Die Stadt steht der Überplanung des Vertragsgebietes mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für das Vorhaben positiv gegenüber und beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.
2. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans soll durch ein qualifiziertes Planungsbüro erfolgen. Gleiches gilt für die Erstellung von Fachgutachten im Rahmen der Bauleitplanung. Die Beauftragung des Planungsbüros und der Gutachter erfolgt nach vorheriger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt durch den Vorhabenträger.
3. Der Vorhabenträger übernimmt die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt entstehenden Kosten für die Planfertigung sowie für die dafür notwendigen Fachgutachten (wie z.B. Umweltprüfung, Artenschutz, Immissionsschutz, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Verkehrsgutachten) einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (wie z.B. weiterer Gutachterkosten, 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.) sowie für eine Änderung des Flächennutzungsplanes, auch im Wege der Berichtigung.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Durch die Vereinbarungen in diesem Städtebaulichen Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt damit als solche unberührt. Dieser Städtebauliche Vertrag verpflichtet die Stadt insbesondere nicht, einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen oder zu ändern (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ebenso wenig wird durch diesen Städtebaulichen Vertrag eine vertragliche Verpflichtung der Stadt zur Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens begründet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind vielmehr alle abwägungsrelevanten Fragen zu prüfen und gegebenenfalls einer Lösung zuzuführen (§ 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).

## **§ 2**

### **Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens, Erschließung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben grundsätzlich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen und zu nutzen.
2. Der Vorhabenträger wird die für die Erschließung und Realisierung des Vorhabens erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (z.B. Freilegung des Grundstücks) durchführen.
3. Die Herstellung sämtlicher für das Vorhaben notwendiger Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers. Der Leistungsumfang umfasst auch – sofern für die Erschließung des Vorhabens erforderlich – die Herstellung von Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der im Vertragsgebiet hergestellten Erschließungsanlagen an das vorhandene Erschließungs- bzw. Leitungsnetz erforderlich ist. Diese Pflicht zur Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb des Vertragsgebietes ist beschränkt auf solche Erschließungsanlagen, die unmittelbar an das Vertragsgebiet angrenzen.

### **§ 3** **Kündigung**

1. Der Vorhabenträger ist mit Wirkung zum auf die Kündigungserklärung folgenden Monatsende zur Kündigung dieses Städtebaulichen Vertrages berechtigt, wenn innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss dieses Städtebaulichen Vertrages für das Vertragsgebiet kein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für eine Planung im Sinne des Vorhabens des Vorhabenträgers durch die Stadt erfolgt ist. Gleiches gilt, wenn bis zum 31. Dezember 2023 für das Vertragsgebiet kein Satzungsbeschluss vorliegt. Die Vertragsparteien stellen klar, dass ein Kündigungsrecht des Vorhabenträgers ab dem Zeitpunkt ausgeschlossen ist, an dem der Vorhabenträger oder ein Dritter eine Baugenehmigung für das Vorhaben vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens, zum Beispiel im Wege des § 33 BauGB, erreicht oder erreichen könnte. Auch im Falle der Kündigung bleibt es hinsichtlich der bis zum Zeitpunkt der Kündigung (Zugang der Kündigungserklärung bei der Stadt) angefallenen Kosten bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen.
2. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der wirksame Zugang bei der Stadt.

### **§ 4** **Zusammenarbeit und Schlussbestimmungen**

1. Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.
2. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform gem. § 124 LVwG. Nebenabreden bestehen nicht.
3. 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 des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Die folgenden **Anlagen** sind wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Anlage 1</b> | Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes      |
| <b>Anlage 2</b> | Lageplan des Vorhabens (derzeitiger Planungsstand) |
| <b>Anlage 3</b> | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans      |

Ratzeburg, den \_\_\_\_\_

Wentorf, den \_\_\_\_\_

für die Stadt

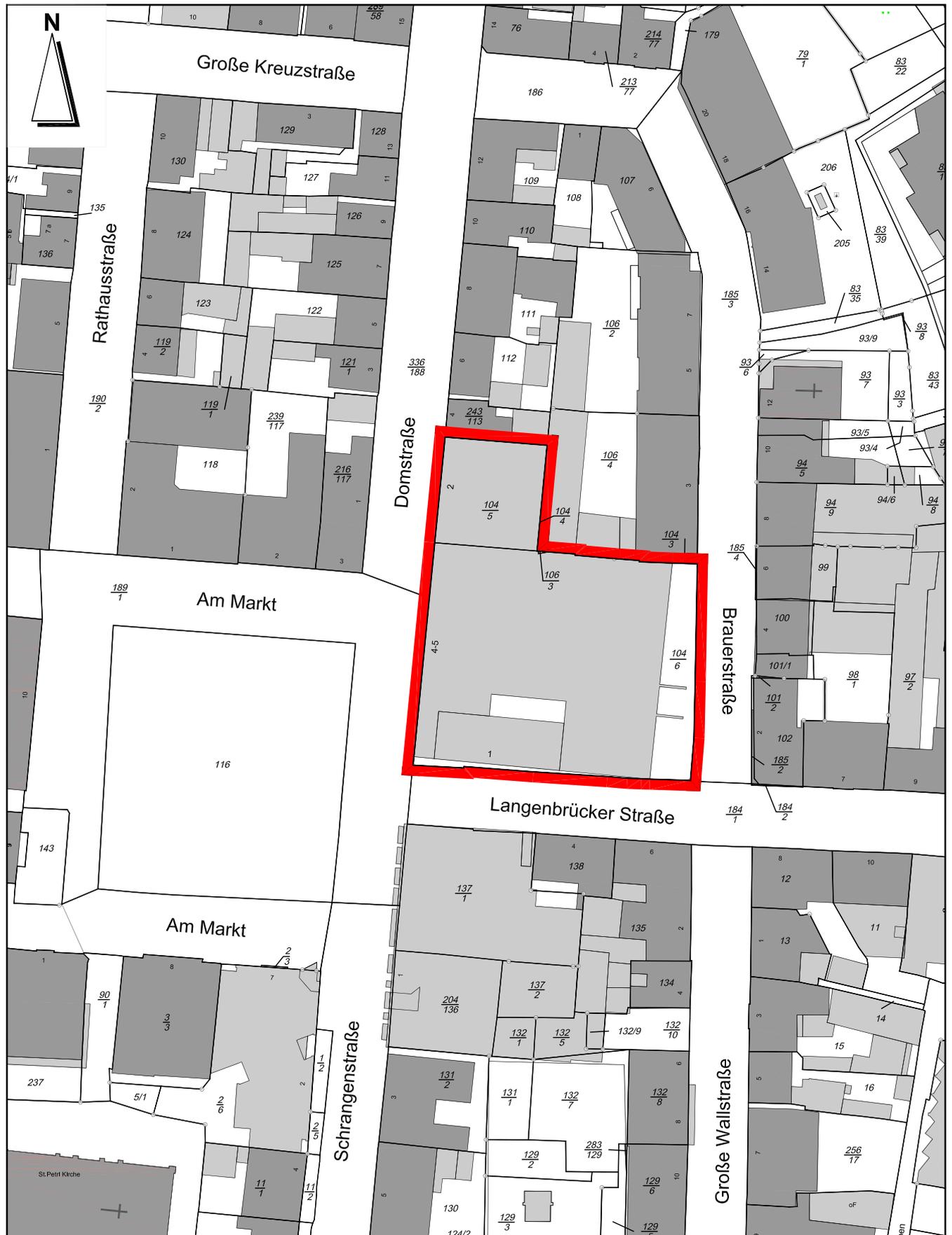
für den Vorhabenträger

\_\_\_\_\_  
Carl-Christoph Pieper, Geschäftsführer

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Holger Eickhoff, Geschäftsführer

ENTWURF



**Anlage 1**  
zum städtebaulichen Vertrag  
- Lageplan Vertragsgebiet -  
**B-Plan Nr. 83 "Ehemalige Kreissparkasse"**

**STADT  
RATZEBURG**



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

Datum: 17.02.2022  
Maßstab: 1:1000

bearbeitet/gezeichnet: Wolf/Manske

geändert:



ARBEITSSTAND 02.02.22



*Vorbehaltlich vertiefter Planung und behördlicher Genehmigung.*

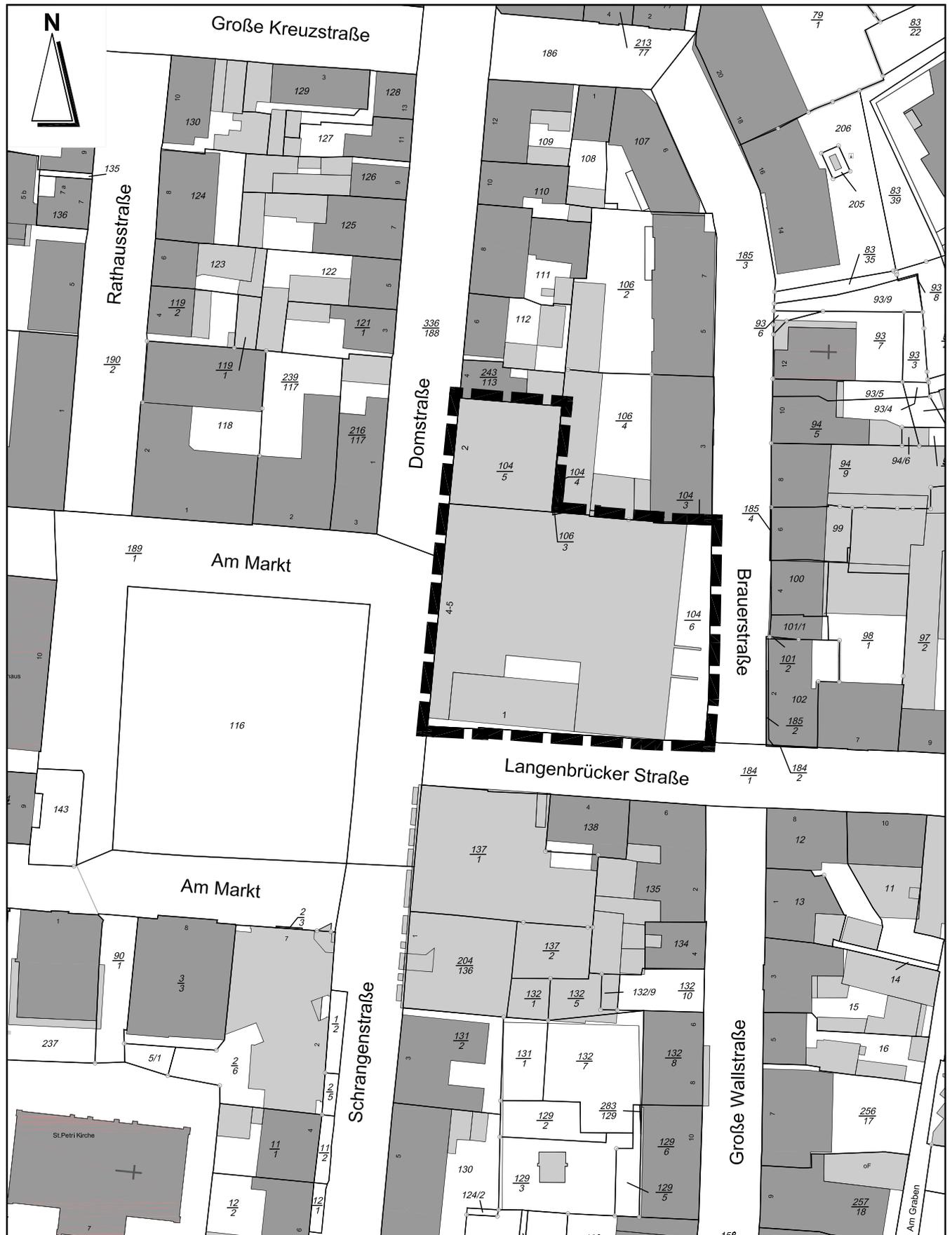
**Architekt**  
 siebrechtmünzesheimer architekten gmbh  
 mattentwiete 8 20457 Hamburg

**Projekt**  
**Ratzeburg**  
 Am Markt 4-5 23909 Ratzeburg

**Bauherr**  
 Carlus Invest 13 GmbH  
 Billweg 43 21465 Wentorf

**Planinhalt**  
**Lageplan**

Datum 27.09.2021  
 gez. Format Maßstab  
 cb/ms A2 1:500



## Bebauungsplan Nr. 83

für das Gebiet:

"Ehemalige Kreissparkasse - östlich Am Markt / Domstraße,  
nördlich Langenbrücker Straße, westlich Brauerstraße"

STADT  
RATZBURG

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



Datum: 13.01.2022

Maßstab: 1:1000

bearbeitet/gezeichnet: Wolf/Manske

geändert: