

**ENTWURF**

Stand: 07.05.2012

## **Städtebaulicher Vertrag**

(B-Plan 77, 1. Änderung – ehem. RZ-Info)

Zwischen

der Stadt Ratzeburg,  
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

vertreten durch den Bürgermeister, Unter den Linden 1,  
23909 Ratzeburg,

und

Herrn Dirk Oldenburg,  
Möllner Straße 4, 23909 Ratzeburg,  
– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender

### **städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB**

geschlossen:

#### **Präambel:**

Herr Dirk Oldenburg, Betreiber des Bäckereibetriebes „J.Oldenburg“ pachtet von der Stadt Ratzeburg das Gebäude und Außenflächen der Liegenschaft Schloßwiese 7 (ehemalige Ratzeburg-Info) zum Zwecke der Einrichtung eines Gastronomiebetriebes. Er beabsichtigt, im Bereich nördlich des Gebäudes eine Außengastronomie als größere Außenterrasse zu errichten und zu betreiben. Um das Vorhaben und die geplanten (Außen-)Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, soll der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 77 „westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See, nördlich Lüneburger Damm“ geändert werden. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes und um etwaige Probleme im Vorfeld des Vorhabens auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **§ 1**

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

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes, der eine potentielle Grundstücksfläche zur Pachtung durch den Vorhabenträger einschließt, bestehend aus Teilen des Flurstückes 14/43 der Flur 13 der Gemarkung Ratzeburg – nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt – und seine zukünftige Nutzung. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Für das Vertragsgebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen; zudem liegt das Vorhaben innerhalb des 50 m breiten „Schutzstreifens an Gewässern“ nach § 26 LNatSchG. Unter diesen Voraussetzungen – der Bebauungsplan setzt hier eine „Öffentliche Grünfläche“ fest – ist das Vorhaben „Außenterrasse“ an dem geplanten Standort derzeit nicht zulässig. Grundlage des Vertrages ist die beigefügte Skizze des Bauvorhabens des Vorhabenträgers (Anlage 2). Nach dem Stand der Planung ergeben sich folgende Notwendigkeiten: Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die Erstellung eines Umweltberichtes und eines Freiflächengestaltungsplanes sowie eine Eingriffsbewertung erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint nicht erforderlich.
- (3) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, im Vertragsgebiet folgende Vorhaben zu realisieren: Errichtung einer Außenterrasse für gastronomische/ touristische Zwecke mit Zuwegungen.

## **§ 2**

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

- (1) Die Stadt wird die Entwürfe des Bebauungsplanes und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros, erstellen lassen. Das Büro PROKOM, Lübeck, wird entsprechend anerkannt.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Hälfte der Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten werden sich gemäß Honorarangebot des Planungsbüros (Anlage 3 dieses Vertrages) voraussichtlich auf brutto € 6.433,62 einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (z.B. Gutachterkosten, Vervielfältigungskosten) belaufen. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird, trägt Vorhabenträger auch hierfür die Hälfte der Kosten. Die Kosten werden fällig, sobald die jeweiligen Leistungen durch das/die Büro/s auftragsgemäß erbracht sind und durch die Stadt eine Rechnung gestellt worden ist. Abschlagszahlungen können in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Leistungen gefordert werden. Die Honorarkosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird. Bezüglich der in Satz 1 genannten voraussichtlichen Kosten für die Bebauungsplanänderung wird der Vorhabenträger, abweichend von Satz 4 eine Vorauszahlung an die Stadt in Höhe der Hälfte der genannten Summe innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss dieses Vertrages leisten, aus der die Stadt berechtigt ist Zahlungen für Planungsleistungen zu leisten. Hierfür wird die Stadt umgehend nach Vertragsschluss eine Rechnung stellen. Sobald die Leistungen durch das/die Büro/s auftragsgemäß erbracht sind, wird die Stadt eine Abschlussrechnung stellen und damit genau abrechnen. Mit der Vorauszahlung erübrigt sich die Erbringung von Sicherheitsleistungen für die Planungskosten.

- (3) Erfolgen diese Zahlungen gemäß Absatz 2 ganz oder teilweise nach Fälligkeit, so ist der nicht gezahlte Betrag von diesem Tag an bis zum Tag der Absendung mit einem Zinssatz von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.
- (4) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird die Stadt mit dem Vorhabenträger zusammenarbeiten. Dieser 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 des Bebauungsplanes bleiben dadurch unberührt.

### **§ 3**

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

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes wird die Stadt im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellen lassen. Sollte sich dabei herausstellen, dass die Beeinträchtigungen über die derzeit möglichen Beeinträchtigungen hinausgehen, könnten nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ausgleich des Eingriffs u.a. in die Schutzgüter Boden und Landschaft bzw. der Beeinträchtigung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens für das Defizit Flächen aus dem Flächenpool der Stadt Ratzeburg im Bereich der Flur 7, Gemarkung Ratzeburg zugeordnet werden. Auf dieser Fläche würde die Stadt Ratzeburg auf Kosten des Vorhabenträgers die notwendigen Maßnahmen durchführen und die Flächen auf Dauer erhalten.
- (3) Für den Fall des Eintretens des Absatzes 2 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die hierfür entstehenden Kosten spätestens 1 Monat nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu zahlen. Hierbei handelt es sich um eine einmalige Zahlung. Diese Zahlung beinhaltet anteilig die Bereitstellungskosten des Grundstückes der Stadt, die Kosten für die Bepflanzung der Fläche nach Maßgabe des Bebauungsplanes, die auf einen Zeitraum von 5 Jahren hochgerechneten erforderlichen Maßnahmen zur Fertigstellung und Entwicklungspflege der Pflanzen einschließlich Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen, sowie die voraussichtlichen Kosten für einen Zeitraum von weiteren 15 Jahren für die weitere Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsfläche.
- (4) Erfolgt diese Zahlung des einmaligen Ablösungsbetrages ganz oder teilweise nach Fälligkeit, so ist der nicht gezahlte Betrag von diesem Tag an bis zum Tag der Absendung mit einem Zinssatz von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, den Ablösungsbetrag gemäß Absatz 3 ausschließlich zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden.

#### **§ 4 Rücktrittsrecht**

Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von den in diesem Vertrag formulierten Planungszielen nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt 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 (Pacht-)Grundstück nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen. Der Vorhabenträger wird sämtliche Genehmigungen einschließlich einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Gebäudes selbstständig und auf eigene Kosten vor Nutzungsbeginn einholen.
- (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 wirtschaftlich, 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 Konkurs- oder Vergleichsverfahren 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 abweicht. 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, .....

Ratzeburg, .....

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

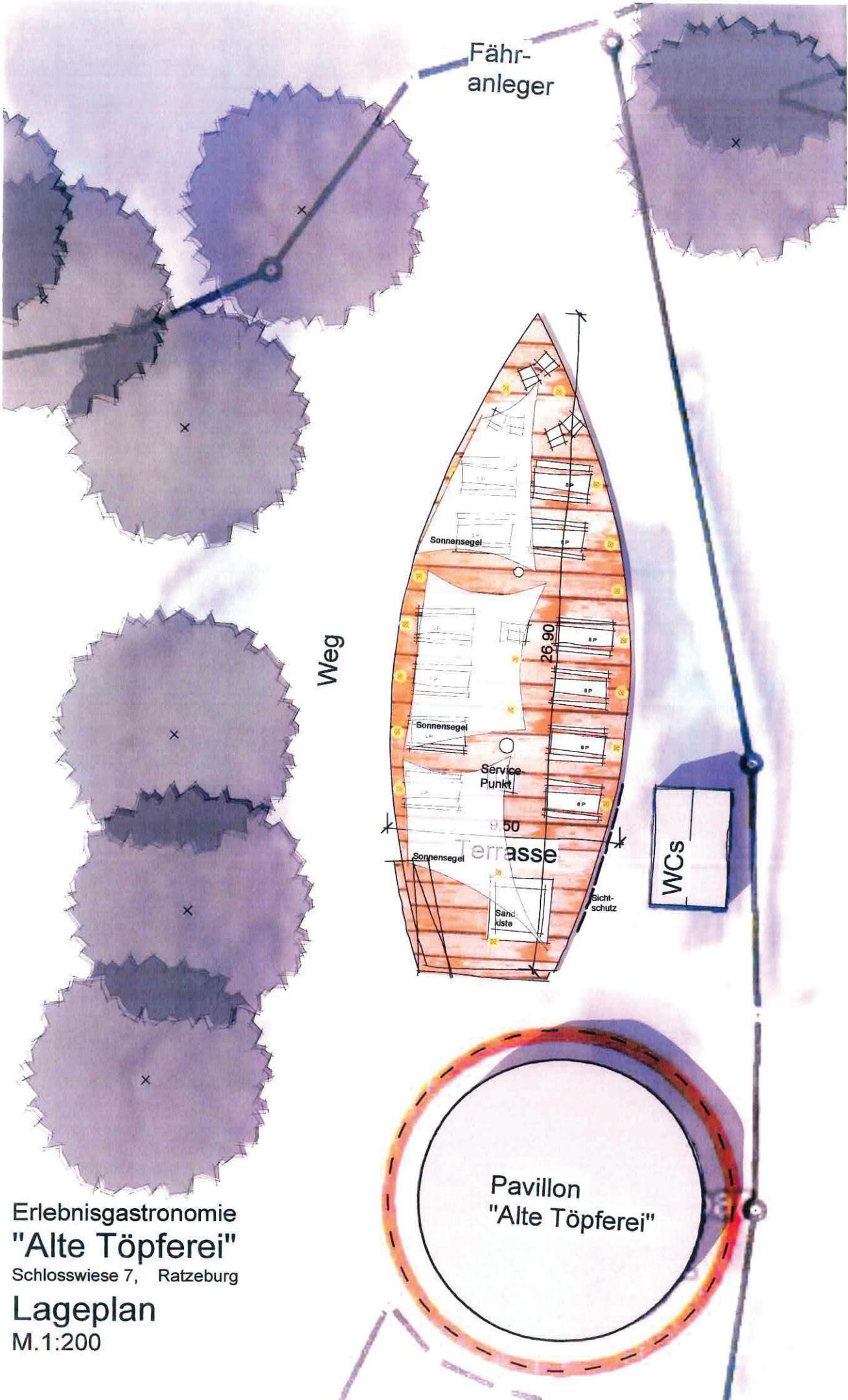
.....  
Voß  
Bürgermeister

.....  
Oldenburg

Anlagen:

1. Lageplan M. 1:1000
2. Plan des Vorhabens (Außenterrasse)
3. Honorarangebot des Planungsbüros





Erlebnisastronomie  
**"Alte Töpferei"**  
 Schlosswiese 7, Ratzeburg

**Lageplan**  
 M.1:200



PROKOM GmbH Elisabeth - Haseloff - Str. 1 23564 Lübeck

Stadt Ratzeburg  
Fachdienst Hochbau und Planung  
Herrn Wolf  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg

**Ernst Wessels**

Diplomingenieur  
Geschäftsführer

**PROKOM GmbH**

Büro Lübeck  
Elisabeth - Haseloff - Str. 1  
23564 Lübeck  
Telefon 0451 / 610 20 - 26  
Telefax 0451 / 610 20 - 27  
luebeck@prokom-planung.de

Lübeck, den 07.05.2012

Büro Hamburg  
Kanalstraße 40  
22085 Hamburg  
Telefon 040 / 22 94 64 - 14  
Telefax 040 / 22 94 64 - 24  
hamburg@prokom-planung.de

## 1. Änderung des B-Plans Nr. 77 „Westlich Personenschiffahrt, südlich Ratzeburger See, nördlich Lüneburger Damm“

Sehr geehrter Herr Wolf,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern legen wir Ihnen ein Angebot für die Änderung des B-Plans Nr. 77 zur Realisierung einer Außenterrasse für ein Café im Bereich der alten Töpferei vor.

### 1 Änderung des Bebauungsplans, Grundleistungen

Das Leistungsbild für die Änderung des Bebauungsplans richtet sich nach § 19 (1) und Anlage 5 der HOAI und umfasst:

Leistungsphase 1	Klären der Aufgabenstellung
Leistungsphase 2	Ermitteln der Planungsvorgaben
Leistungsphase 3	Vorentwurf
Leistungsphase 4	Entwurf
Leistungsphase 5	Endfassung

Projektplanung für  
Wohnungsbau  
Gewerbebau  
Erschließung  
Sport  
Fremdenverkehr  
Rohstoffgewinnung  
Abfallwirtschaft

Projektkoordination  
Moderation  
Regionalentwicklung  
Stadtplanung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung

Wegen der sensiblen Lage im Bereich der Schlosswiese und der beengten Platzverhältnisse an dem vom Vorhabenträger gewählten Standort für die Außenterrasse halten wir es für sinnvoll, für die geplante Außenterrasse einen Freiflächengestaltungplan zu erarbeiten, der mit der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt und der B-Plan Änderung zugrunde gelegt wird.

Handelsregister - Nr. 4390  
Amtsgericht Lübeck

Commerzbank Lübeck  
BLZ 230 400 22  
Kto.-Nr. 0 850 701

Für die Grundleistungen des B-Plans sowie Freiflächengestaltungsplan und Umweltbericht schlagen wir bei der geringen Flächengröße des Änderungsbe-  
reichs eine Abrechnung nach Aufwand vor. Hierfür gehen wir von folgendem  
Aufwand aus:

- Änderung des B-Plans: Erstellen eines Freiflächengestaltungsplans,  
Erarbeitung von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, Be-  
gründung, Umweltbericht
 

4,5 AT Dipl.-Ing.	€ 496,00		€ 2.232,00
2,5 AT Zeichnerin	€ 320,00		€ 800,00
  
- Termine: Abstimmungstermine mit der Stadt Ratzeburg und dem Vor-  
habenträger sowie Teilnahme an Sitzungen der Ausschüsse und der  
Stadtvertretung:  
als Ansatz zunächst: 4 Termine à 3 Std. (Abrechnung nach Aufwand)
 

12,0 Std. Dipl.-Ing.	€ 62,00		€ 744,00
----------------------	---------	--	----------

## 2 Besondere Leistungen

- Begleitung des B-Plan Verfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB: Erarbei-  
tung von Abwägungstabellen, Erstellung der zusammenfassenden Er-  
klärung etc., Termine:  
als Ansatz zunächst (Abrechnung nach Aufwand):
 

2,0 AT Dipl.-Ing.	€ 496,00		€ <u>992,00</u>
			€ 4.768,00
	5% Nebenkosten		€ <u>238,40</u>
			€ 5.006,40
  
- Vervielfältigungen für das Verfahren, als Ansatz  
(Abrechnung auf Nachweis)
 

			€ <u>400,00</u>
			€ 5.406,40
	19% Umsatzsteuer		€ <u>1.027,22</u>
			€ 6.433,62

## 3 Sonstiges

Für die Erarbeitung des B-Planes gehe ich von folgenden Voraussetzungen aus:

- Die Verwaltung führt die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durch  
(Führen der Verfahrensakte/der Beteiligungslisten, Versenden der Unterlagen, der  
Abwägungsergebnisse etc.).
- Falls von Seiten des Kreises zusätzliche Gutachten (z.B. für Artenschutz/Fauna  
oder Lärm) gefordert werden und diese Forderungen nicht abgewehrt werden

können, sind zu gegebener Zeit entsprechende Gutachter gesondert einzuschalten/zu beauftragen.

- In den Nebenkosten sind je 1 Exemplar aller erarbeiteten Unterlagen analog und digital enthalten. Mehrausfertigungen, insbesondere zu den Beteiligungsverfahren, sind gesondert anzufordern und werden nach anliegender Liste abgerechnet.

Über einen Auftrag und eine erneute Tätigkeit für die Stadt Ratzeburg würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

PROKOM

Ernst Wessels

Anlage

- 1 Liste Vervielfältigungskosten

