Entwurf

Städtebaulicher Vertrag

Gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.3.26 „Seehof“
Für das Gebiet südlich des Lüneburger Damms
über die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten

Zwischen

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

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Hotel „Der Seehof“
Ratzeburger Hotel Kontor GmbH
vertreten durch Herrn Karl Schlichting (Geschäftsführer)
Lüneburger Damm 1-3, 23909 Ratzeburg

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

– Stadt und Vorhabenträger nachfolgend gemeinsam auch „Vertragsparteien“ genannt –

wird folgender

städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

geschlossen:

Präambel

Mit dem Beschluss vom 14.09.2026 hat die Stadt Ratzeburg die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26 „Seehof“ für den bestehenden Geltungsbereichs südlich des Lüneburger Damms in der Stadt Ratzeburg beschlossen. Ziel der Aufstellung der 1. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer baulichen Erweiterung des bestehenden Hotels. Der Eigentümer möchte den östlichen Gebäudekörper aufstocken und damit 16 bis 18 weitere Hotelzimmer schaffen. Die Anzahl begründet sich aus wirtschaftlichen Überlegungen des Vorhabenträgers. Geplant sind Veränderungen hinsichtlich Gebäudehöhe, Traufhöhe, Dachneigung, Dachform, Geschossigkeit sowie Geschossflächenzahl für den bestehenden östlichen Erweiterungsbau. Ebenfalls muss die Grundflächenzahl erhöht werden, da der Versiegelungsgrad bereits heute von den Festsetzungen abweicht. Die formale Gestaltung des Baus soll in enger Abstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg und dem Fachdienst Hochbau und Stadtplanung der Stadt stattfinden, da sich der Baukörper innerhalb der Erhaltungssatzung und an einer städtebaulich bedeutsamen Lage befindet. Mit der Erweiterung der Nutzfläche wird ein für den Tourismus- und Veranstaltungsort Ratzeburg wichtiger Beherbergungsbetrieb gestärkt. Die Erschließung soll dem bisherigen Konzept folgen, wobei bauliche Anpassungen nicht ausgeschlossen sind und im Planungsprozess erarbeitet werden.

Um die Vorhaben und die geplanten Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, wird für den oben benannten Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.26 „Seehof“ aufgestellt. 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 sind die Flurstücke 80/6, 6/1 und 15/8 der Flur 13 der Gemarkung Ratzeburg im Eigentum der Vorhabenträgerin, nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt – und ihre zukünftige Nutzung. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.

(2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.26 zu ändern, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu schaffen (zum künftigen Geltungsbereich, siehe Anlage 2). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die Stadt geht davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 3.26 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint durch Beibehaltung der Nutzung nicht erforderlich.

(3) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Änderung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt im Vertragsgebiet die Vergrößerung der Verkaufsfläche und Neugestaltung des Baukörpers. Zwischen Vorhabenträger und Stadt besteht Einigkeit, dass die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit Kosten verbunden ist. Folgende Leistungen und Kosten sollen durch diesen Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden:
   - alle Kosten, die für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.26 anfallen,
   - die für das Vorhaben erforderlichen Erschließungs- und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen,
   - alle im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Maßnahme stehenden notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und
   - sämtliche sonstigen Kosten, die unmittelbar oder mittelbar durch das Vorhaben verursacht werden und soweit deren Kostenübernahme rechtlich zulässig ist.

§ 2
Bauleitplanung

(1) Die Erarbeitung der Entwürfe für den in Abs. 1 genannten Bebauungsplan und zugehöriger Fachplanungen erfolgt durch qualifizierte Planungsbüros im Auftrag des Vorhabenträgers. Deren Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen ist. Das Büro Stadt Raum Plan, v. d. Bernd Schürmann, wird entsprechend anerkannt.

(2) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird die Stadt mit dem Vorhabenträger zusammenarbeiten. Dieser gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens.

(3) Die Stadt führt das Bauleitplanverfahren als eigene hoheitliche Aufgabe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und den sonstigen einschlägigen Rechtsvorschriften durch.

(4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat.

(5) Durch diesen Vertrag wird kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes begründet. Der Stadt entsteht keine Verpflichtung einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen oder zu ändern (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtvertretung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei eventuellen Satzungsbeschlüssen sowie während der gesamten Aufstellungsverfahren für diese Bauleitplanungen bleiben dadurch unberührt.

§ 3
Übernahme der Kosten der Bauleitplanung

(1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten die Entwürfe des in § 1 genannten Bebauungsplanes und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros erstellen lassen.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt die im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes der Stadt entstehende Kosten für die Planfertigung sowie für die dafür notwendigen Fachgutachten (wie z.B. Einzelhandel, Umweltprüfung, Artenschutz, Immissionsschutz, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Verkehrsgutachten, Baugrunduntersuchungen) 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.).

(3) Die Kosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird. Dies gilt insbesondere, wenn
   a. der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen wird,
   b. der Bebauungsplan in einem gerichtlichen Verfahren ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird,
   c. erforderliche Genehmigungen oder Zustimmungen nicht erteilt werden,
   d. der Vorhabenträger das Vorhaben nicht oder nicht weiter verfolgt oder
   e. sich das Vorhaben aus sonstigen Gründen nicht verwirklichen lässt.

(4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung der Bauleitplanentwürfe ausschließlich dazu erfolgt, die Verwaltung der Stadt Ratzeburg zu entlasten und Kosten durch diese Planungen für die Stadt zu vermeiden.

§ 4
Landschaftspflegerische Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen und Anpflanzungen auf seine Kosten durchzuführen und danach ihrer Bestimmung entsprechend dauerhaft auf seine Kosten zu unterhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplanes durchzuführen.

§ 5
Zusätzliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Realisierung des geplanten Bauvorhabens, Erschließung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und die Grundstücke im Vertragsgebiet nicht anders als im Rahmen der im

Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen und zu bebauen.

(2) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

(3) Die Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltungskosten der Maßnahme werden durch den Vorhabenträger getragen.

(4) Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers.

(5) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungs- bzw. Leitungsnetz erforderlich ist.

(6) Bei der Erweiterung der bisherigen Nutzungskapazitäten im Vertragsgebiet besteht die Notwendigkeit des Nachweises einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen durch den Vorhabenträger. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen zum Bebauungsplan ist bereits eine entsprechende Prognose zu erstellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen eventuellen Mehrbedarf an Stellplätzen herzustellen oder abzulösen – spätestens mit der jeweiligen Baugenehmigung des einzelnen Vorhabens. Aufgrund hierfür fehlender Flächen kann die Stadt keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze schaffen.

§ 6
Angemessenheit und rechtliche Zulässigkeit

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarte Kostenübernahme ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

(2) Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers stehen insbesondere unter dem Vorbehalt ihrer Vereinbarkeit mit § 11 BauGB und den sonstigen einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

(3) Eine Verpflichtung zur Übernahme von Kosten, die keinen sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben aufweisen oder die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht wirksam auf den Vorhabenträger übertragen werden können, besteht nicht.

§ 7
Eigentums- und Verfügungsverhältnisse

Der Vorhabenträger erklärt, dass er hinsichtlich der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke über die erforderlichen Eigentums- bzw. Verfügungsrechte verfügt oder diese bis zur Durchführung des Vorhabens erwerben wird.

§ 8
Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtskräftig geworden ist, 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.

§ 9
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.

(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.

§ 10
Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Eine Rechtsnachfolge bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 11
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 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.

§ 12
Wirksamwerden des Vertrages

(1) 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26 bzw. im Falle einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit Erteilung der Genehmigung wirksam.

(2) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, unverzüglich Verhandlungen über die Weiterführung oder das Ruhen der Verpflichtungen des Vorhabensträgers aus diesem Vertrag aufzunehmen und fortzuführen, sofern und soweit:

- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26.1 „Seehof“ der Stadt Ratzeburg auf Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen ist,
- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26.1 „Seehof“ der Stadt Ratzeburg Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen Verfahren, insbesondere einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht ist,
- die Stadt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.26.1 „Seehof“ der Stadt Ratzeburg anderweitig außer Kraft setzt.

§ 13
Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand dieses Vertrages ist Ratzeburg.

§ 14
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger eine Ausfertigung(en).

(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 dieses Vertrages in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich nahekommt. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.

Ratzeburg, ...	Ratzeburg, ...
für die Stadt:	für den Vorhabenträger:
.....	.....
Eckhard Graf	Karl Schlichting
Bürgermeister	Geschäftsführung

Anlagen:
1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Lageplan mit dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anlage 1 :

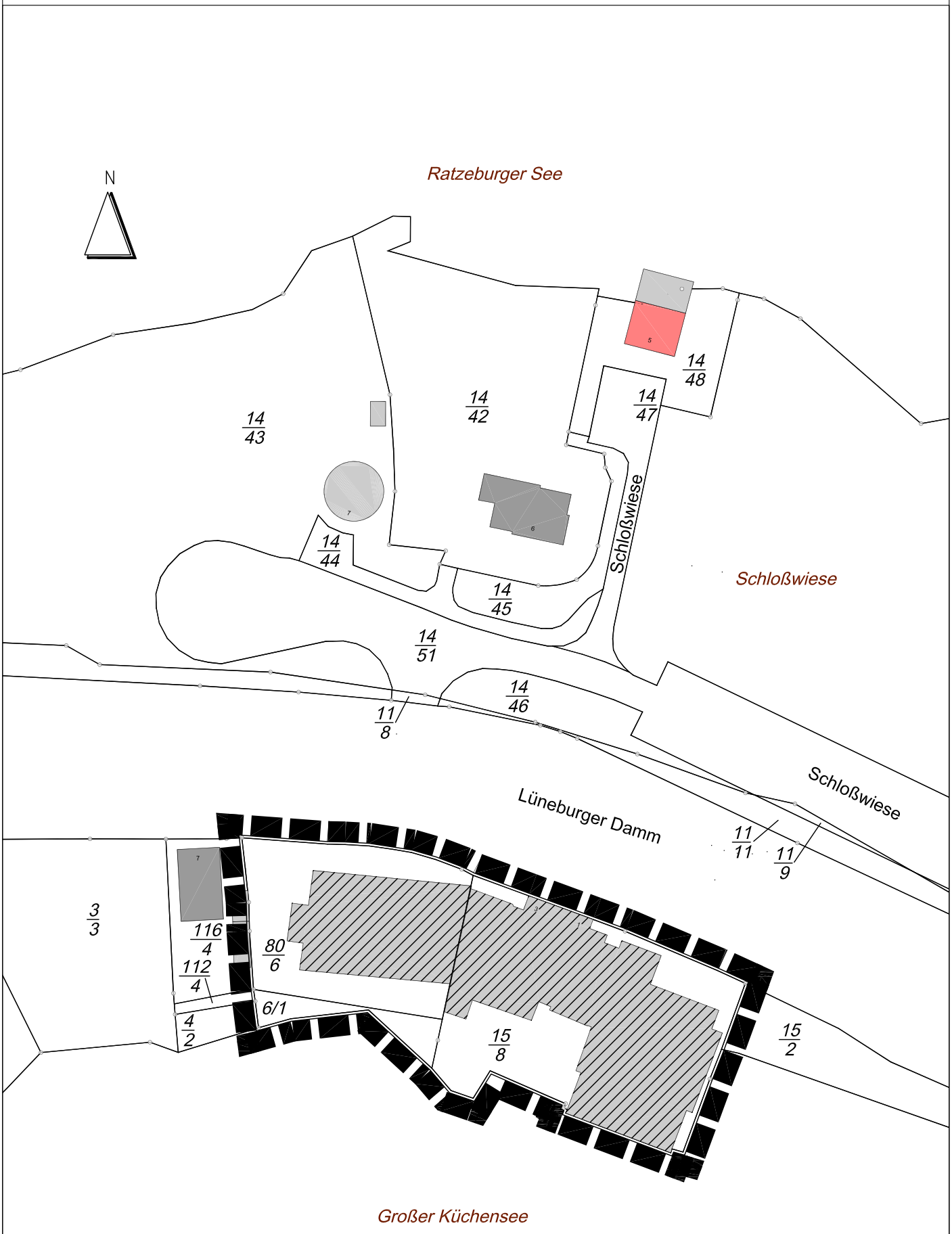
Vertragsgebiet zum Städtebaulichen Vertrag zur
1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3.26 "Seehof" der Stadt Ratzeburg



Maßstab: 1:1000

Anlage 2 :

Vertragsgebiet zum Städtebaulichen Vertrag zur
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3.26.1 "Seehof" der Stadt Ratzeburg



Maßstab: 1:1000