

ENTWURF

Stand: 25.06.2012

Städtebaulicher Vertrag

(B-Plan 62, 1. Änderung – Burgfeld)

Zwischen

der Stadt Ratzeburg,
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

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

und

Alpha Projektentwicklung GmbH
Herrn Peter Bogenschneider,
Pariner Straße 7, 23611 Bad Schwartau,
– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender

städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

geschlossen:

Präambel:

Die Firma Alpha Projektentwicklung GmbH, vertreten durch Herrn Peter Bogenschneider, beabsichtigt ein noch zu vermessendes Grundstück zwischen den Straßen Burgfeld und Schweriner Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 von der Stadt Ratzeburg zu erwerben. Er beabsichtigt dort die Errichtung von Senioren-Reihenhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise mit begrünten Dächern und der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen. Notwendige, aktive Schallschutzeinrichtungen gegenüber der südlich gelegenen Bundesstraße 208 (Schweriner Straße) sollen errichtet werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 „Burgfeld“ setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem eine Bebauung mit „Gartenhofhäusern“ vorgesehen ist. Um das Vorhaben und die geplanten Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, soll der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 62 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 das Grundstück Schweriner Straße/ Burgfeld Flurstück 120/237 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Ratzeburg, das der Vorhabenträger erwerben möchte – 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. 62 aufzustellen (Geltungsbereich: Anlage 2), um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Für das Vertragsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen; zudem liegt das Vorhaben innerhalb des Schalleinflussbereiches der Bundesstraße 208. Unter diesen Voraussetzungen – der Bebauungsplan setzt hier eine Bebauung mit „Gartenhofhäusern“ mit entsprechendem Schallschutz fest – ist das Vorhaben „Senioren-Reihenhäuser“ an dem geplanten Standort derzeit nicht zulässig. Grundlage des Vertrages ist die beigefügte Skizze des Bauvorhabens des Vorhabenträgers (Anlage 3). Nach dem Stand der Planung ergeben sich folgende Notwendigkeiten: Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die Erstellung eines Schallschutzgutachtens 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 von Senioren-Reihenhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise mit begrünten Dächern mit Zuwegungen und der entsprechenden Anzahl von 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.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (z.B. Gutachterkosten, Vermessungskosten (Erstellung der Plangrundlage sowie die Richtigkeitsbescheinigung nach Abschluss des Verfahrens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur), Vervielfältigungskosten, u.a.) sowie die Kosten dieses Vertrages. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird, trägt Vorhabenträger auch hierfür die Kosten. Die Kosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (3) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird die Stadt mit dem Vorhabenträger zusammenarbeiten. Dieser gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens. 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. 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

Landschaftspflegerische Maßnahmen / Anpflanzungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden landschaftspflegerischen Maßnahmen und Anpflanzungen auf seine Kosten durchzuführen, spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes oder Erteilung einer Baugenehmigung fertigzustellen und danach ihrer Bestimmung entsprechend dauerhaft zu unterhalten.

§ 4

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 das Grundstück für die Dauer von 20 Jahren nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen.
- (2) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Vertragsgebietes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (3) Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers.
- (4) 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. Hierzu gehört insbesondere auch das Umsetzen der Bushaltestelle bzw. des sich im Vertragsgebiet befindlichen Fahrgastunterstandes (Buswartehaus) an die dafür vorgesehene Stelle.
- (5) Die folgenden Regelungen (§§ 5-8) gelten nur für die Anlagen und Leistungen im Sinne von § 4 Abs. 4:

§ 5

Durchführung der Erschließung

- (1) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach der Anzeige durch den Vorhabenträger an die Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten fertig gestellt sein.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Leistungen nur auf der Grundlage der Vergabeordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse – 14 Tage vor deren Ausgabe – und bei beschränkter Ausschreibung die Auswahl der Bieter. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.
- (4) Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel vom Vorhabenträger zu verlangen.

- (5) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf begründetes Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen nach den Absätzen 3 und 4 verwendeten Materialien für die Erschließungsanlagen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Versicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme der Anlagen durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, dem Stand der Technik und den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zugunsten der Stadt gesichert sind und der Vorhabenträger vorher
- a) in dreifacher Ausfertigung, davon einmal pausfähig, die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufma-

- Ben, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
- b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan (Maßstab 1 : 500, zusätzlich in Dateiform im dxf- und im pdf-Format) über die Erschließungseinrichtungen übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Sofern der Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt oder Ver- und Entsorgungsträgern wird der Vorhabenträger diese entsprechend grundbuchlich sichern.

§ 9 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.

§ 10 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 4 bis 8 sowie insbesondere aus § 4 Absatz 4 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe von € 50.000,00 (in Worten: fünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer EU-europäischen Bank/ Sparkasse/ Versicherungsgesellschaft, bei Erteilung einer Bau- oder Teilbaugenehmigung. Die Bürgschaft wird durch die Stadt freigegeben, wenn alle sich aus den §§ 4 bis 8 ergebenden Verpflichtungen durch den Vorhabenträger erfüllt sind.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Anlagen nach § 4, Absatz 4 und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen für diese Maßnahmen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gewährleistungsbürgschaft an die Stadt abzutreten. Nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 11

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.

§ 12

Rechtsnachfolge

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

§ 13

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.

§ 14

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.

§ 15

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger

ger 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,

Bad Schwartau,

für die Stadt:

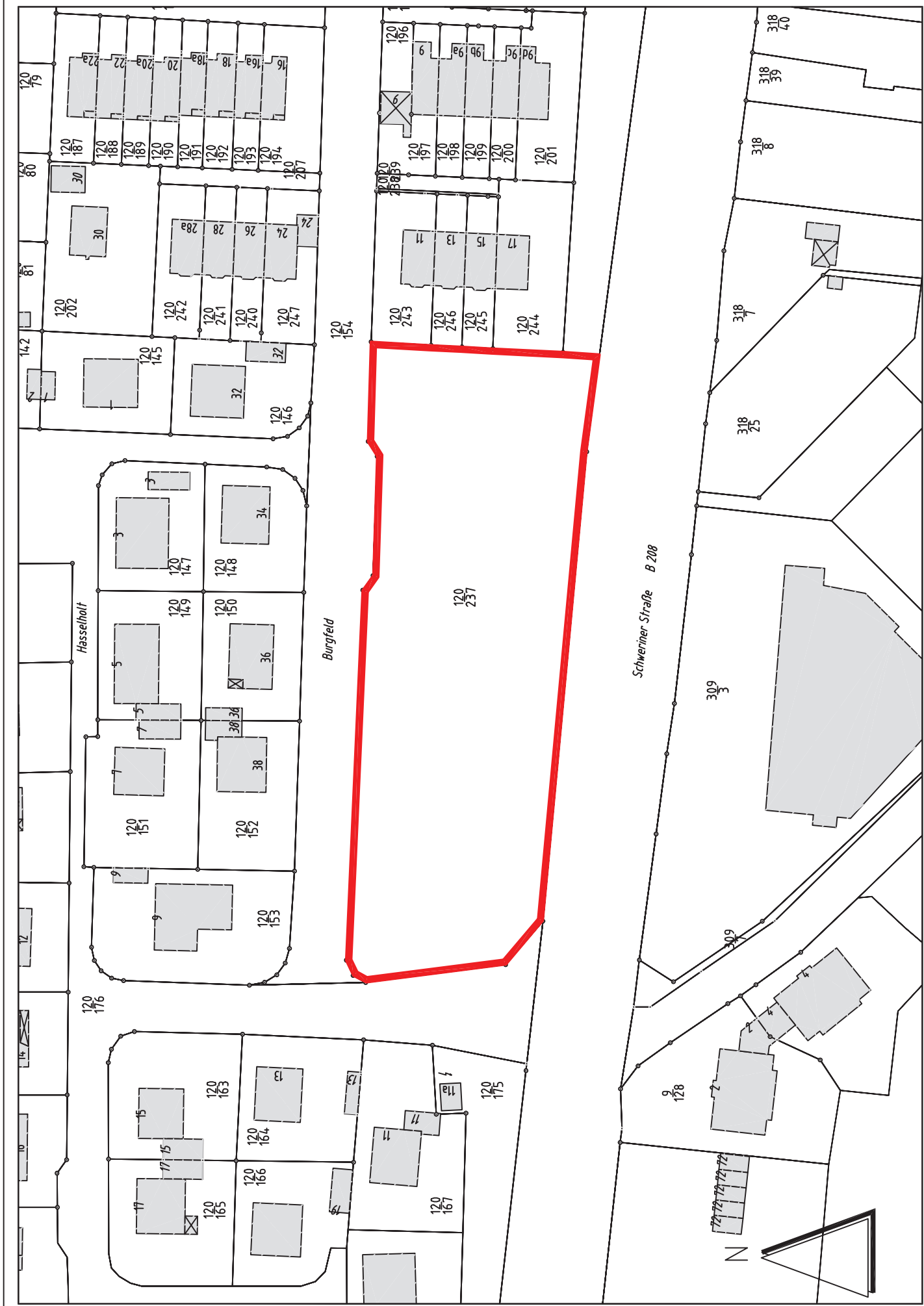
für den Vorhabenträger:

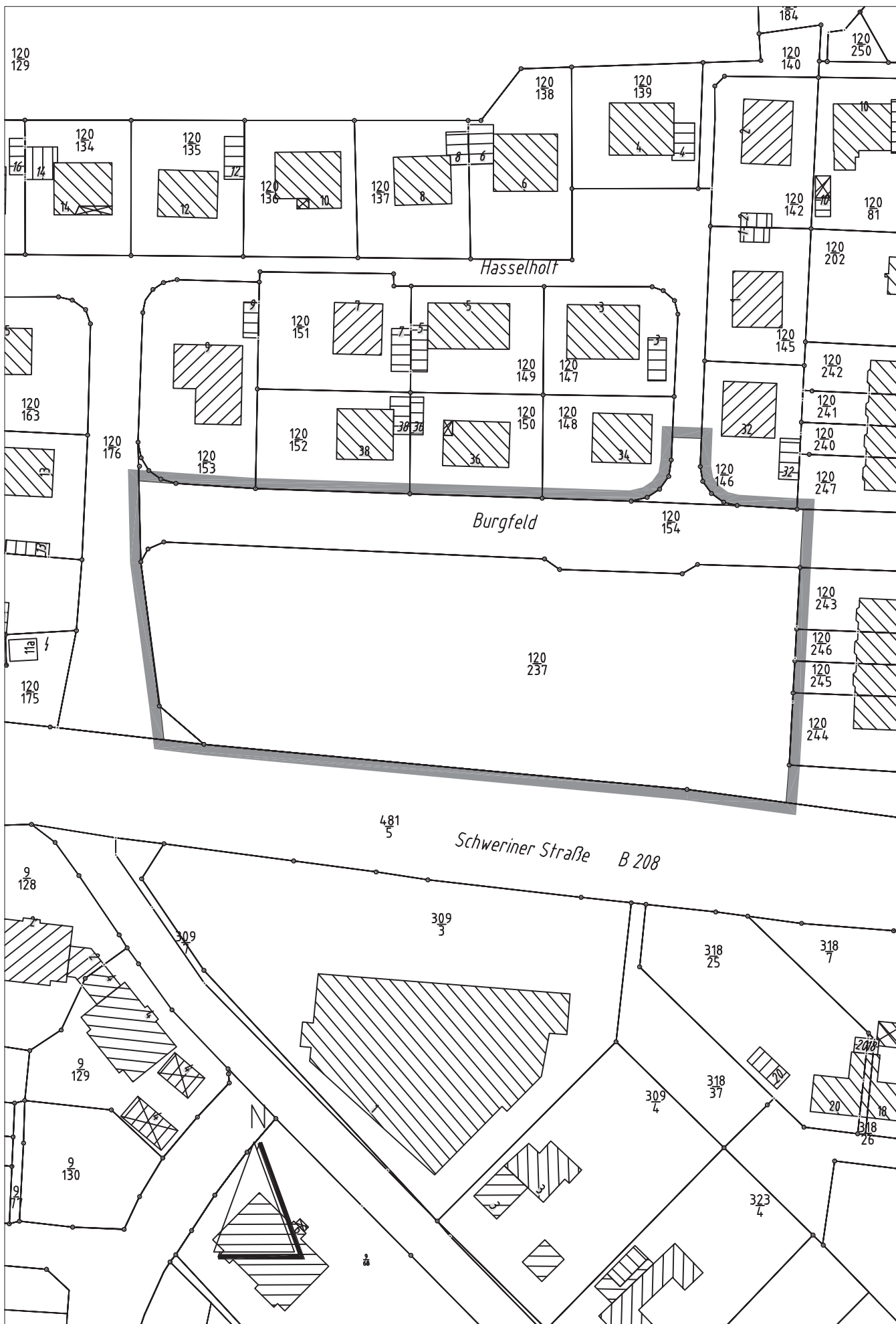
.....
Voß
Bürgermeister

.....
Bogenschnaider

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Lageplan mit den Grenzen der Bebauungsplanänderung
3. Skizze des Vorhabens





1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Burgfeld"
Geltungsbereich

Datum 12.01.2009

Maßstab 1:1000



Wolfgang GERMANN Architekt Düvelsbrook 13 24306 Plön

Projekt	Datum 03.05.12
Modell B-Plan	Maßst 1:500
Sicht Lageplan	Bearb Ego