

Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme

zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tönning „Wohnbau-
gebiet an der Lehnsmann-Siercks-Straße“ sowie zur Aufstellung des Bebau-
ungsplans Nr. 45 der Stadt Tönning „Wohnbaugebiet an der Lehnsmann-
Siercks-Straße“

zwischen

1. der **Stadt Tönning**, Am Markt 1, 25832 Tönning, vertreten durch die Bürgermeisterin
Frau Dorothe Klömmer

- nachfolgend **Stadt** genannt –

und

2. der **Semmelhaack Vierundsechzigste Grundbesitzverwaltung GmbH & Co. KG**,
Horster Viereck 1, 25358 Horst, HRA 8450 PI, Amtsgericht Pinneberg, vertreten durch
die Semmelhaack Siebte Geschäftsführungs GmbH, diese wiederum vertreten durch
den Geschäftsführer Herrn Theodor Semmelhaack

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

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

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem in der **Anlage** dargestellten (vorläufigen) Ver-
tragsgebiet (nachfolgend auch „**Vertragsgebiet**“ genannt), die Realisierung von meh-
reren Wohngebäuden (nachfolgend auch „**Vorhaben**“ genannt).

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungspla-
nes der Stadt Tönning „Wohnbaugebiet an der Lehnsmann-Siercks-Straße“ (nachfol-
gend: „**Flächennutzungsplanänderung**“) sowie der Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 45 der Stadt Tönning „Wohnbaugebiet an der der Lehnsmann-Siercks-Straße“

(nachfolgend: „**Bebauungsplanaufstellung**“) die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen.

Dieser Städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme soll dazu dienen, die Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten im Zuge der Aufstellung der vorgenannten Bauleitplanverfahren 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 wird voraussichtlich am 3. April 2023 für das Vertragsgebiet den Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung fassen.
2. Die Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplanaufstellung wird die Stadt von einem qualifizierten Stadtplanungsbüro oder, soweit erforderlich, von verschiedenen Planungsbüros erstellen lassen. Gleiches gilt für die Erstellung von Fachgutachten u.ä. im Rahmen der Bauleitplanung. Die Beauftragung der Planungsbüros, Gutachter etc. erfolgt nach vorheriger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt durch den Vorhabenträger.

Als qualifiziertes Stadtplanungsbüro hat die Stadt bereits „BIS-S, Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe“, Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug, für die Erstellung der Ausarbeitung der benannten Bauleitpläne ausgewählt.

3. Der Vorhabenträger übernimmt die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplanaufstellung der Stadt entstehenden Kosten für die Planfertigung sowie für die dafür notwendigen Fachgutachten, wie z. B. Umweltprüfung, Artenschutz, Immissionsschutz, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Verkehrsgutachten.

§ 2 Planungsverfahren und Planungshoheit der Stadt

1. Dieser Vertrag lässt die Verantwortung der Stadt für die Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Planaufstellungsverfahrens unberührt.
2. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Durch die Vereinbarungen in diesem Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme bleibt die Planungshoheit der Stadt als solche unberührt. Dieser Städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme verpflichtet die Stadt insbesondere nicht, einen Bauleitplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen oder zu ändern (vgl. § 1 Abs. 3

Satz 2 BauGB). Ebenso wenig wird durch diesen Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme eine vertragliche Verpflichtung der Stadt zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens 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).

§ 3 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger ist berechtigt und verpflichtet, die in diesem Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme übernommenen Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgebietes mit Weitergabeverpflichtung schuldbefreiend aufzuerlegen.

§ 4 Kündigung

1. Der Vorhabenträger ist mit Wirkung zum auf die Kündigungserklärung folgenden Monatsende zur Kündigung dieses Städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme berechtigt, wenn innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss dieses Städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme 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 2025 für das Vertragsgebiet kein Satzungsbeschluss vorliegt. Die Vertragsparteien stellen klar, dass ein Kündigungsrecht des Vorhabenträgers ab dem Zeitpunkt ausgeschlossen ist, ab 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.
2. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der wirksame Zugang bei der Stadt.
3. Auch bei einer Kündigung bleibt der Vorhabenträger zur Erstattung solcher Kosten verpflichtet, die bereits vor dem Wirksamkeitszeitpunkt der Kündigung angefallen, aber ggf. noch nicht abgerechnet sind. Die Rückerstattung von an die Stadt erstatteter Kosten durch diese ist ausgeschlossen.

§ 5 Wirksamkeit, Zusammenarbeit und Schlussbestimmungen

1. Dieser Städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme wird erst wirksam, wenn zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Kaufvertrag über die im Vertragsgebiet belegenen Grundstücke, Flurstücke 58/5 und 52/13 der Flur 003, Gemarkung Tönning, abgeschlossen wurde und zugunsten des Vorhabenträgers der Übertragungsanspruch

durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch der jeweiligen Kaufgrundstücke gesichert ist. Bei Einigung über den Kaufvertrag beabsichtigen die Parteien, eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Stadt zu vereinbaren. Diese soll den Fall absichern, dass das Vorhaben bis zu einem bestimmten noch zu vereinbarenden Zeitpunkt nicht realisiert wird. Darüber hinaus beabsichtigen die Parteien, weitergehende Regelungen zur Rückauflassung in dem Kaufvertrag sowie einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vor der abschließenden Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanaufstellung zu treffen.

2. Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.
3. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform gem. § 124 LVwG. Nebenabreden bestehen nicht.
4. 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.

Anlage: Lageplan Vertragsgebiet

Tönning, den _____

[], den _____

für die Stadt

für den Vorhabenträger