

Städtebaulicher Vertrag
über Vereinbarungen zur Kostenübernahme

zur

Aufstellung der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
„Mitarbeiterwohnungen der Klinik Satteldüne am Sateldünwai“
der Gemeinde Nebel

zwischen

der **Gemeinde Nebel**,
vertreten durch den Bürgermeister, Cornelius Bendixen,
Hafenstraße 23, 25938 Wyk auf Föhr

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

Deutsche Rentenversicherung Nord (DRV Nord),
vertreten durch Barbara Körner,
Friedrich-Ebert-Damm 245
22159 Hamburg

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt.

Vorbemerkungen

- (1) Dieser Vertrag soll dazu dienen, die Übernahme von Kosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mitarbeiterwohnungen der Klinik Satteldüne am Sateldünwai“ bis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zu regeln.
- (2) Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss dieses Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht nicht.

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 schwarz umgrenzte Fläche. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 111/1 und 108/2 der Flur 5 der Gemarkung Nebel. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der in Satz 2 genannten Flurstücke.

§ 2 Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, in dem Vertragsgebiet eine Nachverdichtung vorzunehmen um Wohnraum für Mitarbeiter der Fachklinik zu schaffen. Auf dem nördlichen Grundstück (Flurstück 111/1) sollen mehrere Neubauten errichtet werden, die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben. Auf dem südlichen Grundstück (Flurstück 108/2) soll das bestehende Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.
- (2) Die Gemeinde ist mit dem Vorhaben nach Absatz 1 einverstanden und beabsichtigt, für das Vertragsgebiet die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mitarbeiterwohnungen der Klinik Satteldüne am Sateldünwai“ aufzustellen.

§ 3 Ausarbeitung der Planung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den planerischen Vorgaben der Gemeinde die vollständige Ausarbeitung der Planunterlagen und Gutachten, die zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Absatz 2 erforderlich sind. Für diesen Zweck beauftragt der Vorhabenträger in eigenem Namen und gemäß § 4 Abs. 1 auf seine Kosten ein Stadtplanungsbüro und die entsprechenden Gutachter. Die jeweilige Beauftragung hat mit schriftlicher vorheriger Zustimmung der Gemeinde und unter Abtretung aller Nutzungs- und Urheberrechte an den Planungs- bzw. Gutachterleistungen an die Gemeinde zu erfolgen.
- (2) Die Gemeinde behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Änderungen in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Gemeinde ist darüber hinaus berechtigt, dem vom Vorhabenträger beauftragten Stadtplanungsbüro Weisung zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.
- (3) Die Gemeinde ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Die Gemeinde kann die nötigen weitergehenden Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen auch selbst beauftragen. § 4 Absatz 1 gilt entsprechend. Die Gemeinde wird den Vorhabenträger hierrüber vorab informieren.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die gemeindliche Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Vorhabenträger nicht eingeschränkt wird. Insbesondere obliegen der Gemeinde die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB und die sonstigen hoheitlichen Verfahrensschritte.

§ 4 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 2 zu tragen bzw. der Gemeinde zu erstatten. Auch die Kosten eventueller Planänderungen gemäß § 3 Abs. 2 trägt der Vorhabenträger.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt auch bereits entstandene und entstehende Kosten der Gemeinde für ihre Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages sowie weiterer im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehender städtebaulicher Verträge.
- (3) Erstattungsansprüche der Gemeinde sind binnen einer Frist von vierzehn (14) Tagen nach schriftlicher Aufforderung unter Vorlage der jeweiligen Rechnungen zur Zahlung fällig. Bei Verzug des Vorhabenträgers, der auch ohne Mahnung eintritt, sind die gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz geschuldet.
- (4) Die vorstehend vereinbarte Kostenübernahme- bzw. Erstattungsverpflichtung besteht ungeachtet des Ergebnisses der Bauleitplanung. Eine Rückerstattung der nach diesem Vertrag übernommenen Kosten im Falle einer Unwirksamkeit oder der Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist ausgeschlossen.
- (5) Auch bei einer Kündigung bleibt der Vorhabenträger zur Erstattung solcher Kosten verpflichtet, die bereits vor dem Wirksamkeitszeitpunkt der Kündigung angefallen oder entstanden, aber gegebenenfalls noch nicht abgerechnet sind. Die Rückerstattung angefallener und gezahlter Kosten durch die Gemeinde ist ausgeschlossen.
- (6) Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde - gleich aus welchem Rechtsgrund sie bestehen könnten - in Bezug auf die Bauleitplanung werden umfassend ausgeschlossen. Die Gemeinde haftet somit insbesondere auch nicht in Fällen, in denen Rechtsakte der Bauleitplanung durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen für nichtig oder rechtswidrig erkannt werden. Soweit durch den künftigen Bebauungsplan und / oder diese Vereinbarung samt etwaigen Nachträgen Regelungen entstehen, die einer Beurteilung nach §§ 39 ff. BauGB unterliegen könnten, werden alle sich hieraus ergebenden Ansprüche des Vorhabenträgers, insbesondere Ansprüche auf Entschädigung ausgeschlossen.
- (7) Der Ausschluss von Ansprüchen gemäß vorstehender Ziffer 6 gilt nicht für durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit verursachte Schäden oder schuldhaft verursachte Personenschäden (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit).

§ 5 Kündigung

- (1) Die Gemeinde ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, sofern der Vorhabenträger das Projekt aufgibt und gegenüber der Gemeinde schriftlich erklärt, dass er das vorhabenbezogene Planverfahren nicht weiterführen wird.
- (2) Die Vertragsparteien sind mit Wirkung zum auf die Kündigungserklärung folgenden Quartalsende zur Kündigung dieses Vertrages jeweils berechtigt, wenn bis vierundzwanzig (24) Monate nach Abschluss dieses Vertrages für die Flächen gemäß Anlage 1 kein Entwurfs- und

Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde erfolgt ist. Gleiches gilt, wenn sechsdreißig (36) Monate nach Abschluss dieses Vertrages für das Vertragsgebiet kein Satzungsbeschluss vorliegt.

- (3) Die Gemeinde kann die Kündigung des Vorhabenträgers nach Absatz 2 abwenden, wenn innerhalb von drei (3) Monaten ab Kündigungserklärung ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss bzw. ein Satzungsbeschluss für das Vertragsgebiet gefasst wird.
- (4) Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der wirksame Zugang beim Empfänger. Das Kündigungsrecht erlischt drei (3) Monate nach seinem Entstehen.

§ 6 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen jeweils seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Flächen mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (2) Der Vorhabenträger wird von seiner Verpflichtung nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Gemeinde frei. Die Gemeinde ist zur Zustimmung verpflichtet, sofern der Rechtsnachfolger sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag schriftlich gegenüber der Gemeinde übernimmt und er den Nachweis erbringt, dass er bereit und in der Lage ist, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen und hierfür hinreichende Sicherheit bietet.
- (3) § 12 Abs. 5 BauGB bleibt im Übrigen unberührt.

§ 7 Schlussabstimmungen

- (1) Die Gemeindevertretung hat diesem Vertrag mit Beschluss vom 13.02.2024 zugestimmt. Der Vertrag wird damit mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dieser Vertrag ergänzt wird oder gesonderte Verträge geschlossen werden, sofern sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans weitere Regelungsbedarfe ergeben.
- (3) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform gemäß § 124 LVwG. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame, gesetzlich nicht geregelte Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke.
- (5) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt; jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (6) Diesem Vertrag liegt eine (1) Anlage bei. Diese ist Vertragsbestandteil. Sie liegt den Parteien vor und ist diesen bekannt.

*Städtebaulicher Vertrag über Vereinbarungen zur Kostenübernahme zur
Aufstellung der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „Mitarbeiterwohnungen der Klinik Satteldüne
am Sateldünwai“ der Gemeinde Nebel*

Nebel, den

Hamburg, den

.....
Gemeinde Nebel
Der Bürgermeister
Cornelius Bendixen

.....
Vorhabenträger
DRV Nord

Anlagen:

- 1) Übersichtsplan mit Abgrenzung des Vertragsgebietes