

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB),

für die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Grabau nach §§ 8 ff. BauGB

zwischen

Herrn Bernd Scherfisee
Lindenallee 10, 23845 Grabau

– nachfolgend Vorhabenträger genannt –

und

der Gemeinde Grabau
vertreten durch den Bürgermeister

– nachfolgend Gemeinde genannt –

§ 1

Bauleitplanung / Vertragsziel

- (1) Die Gemeinde stellt für das Gebiet östlich der bebauten Ortslage (Ringstraße) und nördlich der Landesstraße Nr. 226 (Rosenstraße) den Bebauungsplan Nr. 5 nach §§ 8 ff. BauGB auf. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 21.04.2009; jetziger Verfahrensstand: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 01.12.2009
- (2) Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebiets für Baustofflager und –recycling. auf dem Grundstück der Gemarkung Grabau, Flur 5, Flurstücke 101 und 103 in einer Gesamtgröße von 2,1057 ha. Die Flächen befinden sich in Besitz des Vorhabenträgers.

§ 2

Erstattung von Planungskosten

- (1) Der Vorhabenträger hat sich durch eine schriftliche Kostenübernahmeerklärung verpflichtet, sämtliche anfallenden Planungskosten (einschl. Gutachten und Vermesser) zu übernehmen.
- (2) Die bisher angefallenen Planungskosten sowohl für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan Nr. 5 wurden im Rahmen eines Kostenvorschusses geleistet.
In Anbetracht der bisher durchgeführten und noch ausstehenden Verfahrensabläufe zu den Bauleitplanverfahren:

6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung des Innenministeriums vom 13.01.2010) und Bebauungsplan Nr. 5 (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 01.12.2009, Satzungsbeschluss steht noch aus),

wird auf eine gesonderte Regelung über diesen städtebaulichen Vertrag verzichtet.

- (3) Die Planungskosten sind innerhalb eines Monats auf Anforderung der Amtsverwaltung Bad Oldesloe-Land zu erstatten. Eine Endabrechnung wird nach Beendigung der Bauleitplanverfahren bzw. nach Vorliegen aller Rechnungen vorgenommen.

§ 3 Planungshoheit

Die Gemeinde weist auf ihre uneingeschränkte Planungshoheit hin. Sie macht keinerlei Zugeständnisse hinsichtlich dieser. Die Pflicht zur Erstattung der Planungskosten ist unabhängig von dem Erlangen der Verbindlichkeit/Rechtskraft der aufzustellenden Bauleitpläne. Auch wenn die Aufstellungsverfahren aus übergeordneten Gründen abgebrochen werden müssen, bleibt die Erstattungspflicht unbeschadet.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Nach derzeitigem Kenntnisstand werden folgende Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan Nr. 5 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich:

Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5) wird eine Ausgleichsfläche von 13.170 m² erforderlich. Gemäß der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten sind in einer Entfernung von mindestens 150 m zum Plangebiet 7.750 m² mit Gehölzen aufzuforsten und mindestens 5.350 m² Grünlandfläche zu extensivieren und zu vernässen oder zu einer Ruderalflur zu entwickeln.

- (2) Der Vorhabenträger hat entweder auf seine Kosten eine geeignete Ausgleichsfläche zu erwerben oder sich ein dinglich gesichertes Nutzungsrecht zu verschaffen und die erforderlichen Maßnahmen gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 durchzuführen.
- (3) Alternativ hat der Vorhabenträger die Möglichkeit, den erforderlichen Ausgleich über den Landrat des Kreises Stormarn - untere Naturschutzbehörde - in Form eines noch zu errechnenden Ausgleichsbetrages abzulösen.

§ 5 Altlasten, Freilegung

- (1) Sofern Altlasten oder Altablagerungen, z.B. während der Erschließungsarbeiten entdeckt werden sollten, gehen alle Kosten für eine eventuell erforderlich werdende Sanierung zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) bleiben unberührt.

- (2) Die sonstige Baufeldfreimachung obliegt ebenfalls dem Vorhabenträger. Die hierfür entstehenden Kosten sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Bestimmungen über die Erschließung des Gebiets.

§ 6 Erschließung des Grundstücks

- (1) Die Erschließung des Grundstücks ist Sache des Vorhabenträgers. (Bau-)Maßnahmen und Kosten zwecks Erschließung werden nicht von der Gemeinde übernommen. Sollten Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde notwendig werden, so sind diese im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruches von dem Begünstigten zu tragen.
- (2) Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den öffentlichen Gemeindeweg, abgehend von der L 226 (Katasterbezeichnung „Weg am Fickshörn“, Flurstücke 5 und 7 der Flur 5 Gemarkung Grabau). Der Einmündungsbereich in die L 226 muss nach den Vorgaben des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Zweigstelle Lübeck, ausgebaut werden.
- (3) Die Gemeinde stellt für die Herstellung einer bedarfsgerechten Zufahrt die vorstehend bezeichneten Wegeparzellen in voller Breite zur Verfügung. Der öffentliche Weg ist entsprechend den Erfordernissen des betriebsbedingten Schwerlastverkehrs herzurichten und zu unterhalten. Die Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu tragen. Die Herrichtung und künftige Unterhaltung ist in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen. Ein bestimmter Ausbaustandard wird nicht vorgegeben. Es steht dem Maßnahmenträger frei, die bisher wassergebundene Fläche unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik mit zugelassenen Straßenbaustoffen (z.B. Asphalt- oder Betonrecyclingmaterial) zu befestigen.
- (4) Der Vorhabenträger hat die Anfahrbarkeit der übrigen von dem Weg erschlossenen Grundstücke ständig zu gewährleisten.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Wegeparzelle von einer Gewässerrohrleitung gekreuzt wird. Es ist davon auszugehen, dass diese Leitung den Anforderungen des Schwerlastverkehrs auf Dauer nicht gewachsen sein wird. Unabhängig vom derzeitigen Unterhaltungszustand und ohne Klärung der Verantwortlichkeit übernimmt der Vorhabenträger im Schadenfall die Pflicht, die Rohrleitung im Bereich der Wegekreuzung nach den Vorgaben der Gemeinde zu erneuern.
- (6) Die Gemeinde macht außer der Bereitstellung der Wegefläche keine Zusagen zur Erschließungssituation des Grundstückes. Der Vorhabenträger hat für die Bereitstellung und Finanzierung der erforderlichen Anschlüsse in eigener Verantwortung zu sorgen. Die Gemeinde wird anfragenden Ver- und Entsorgungsunternehmen die Erlaubnis erteilen, die gemeindliche Wegefläche im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen.
- (7) Die Zustimmung zur Nutzung der Wegefläche durch den Vorhabenträger und die auf seine Veranlassung tätig werdenden Ver- und Entsorgungsunternehmen stellt eine Sondernutzungserlaubnis im Sinne des § 21 in Verbindung mit § 21 Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein dar.
- (8) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht des öffentlichen Weges. Der Erschließungsträger haftet für jeden

Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Gemeinde von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließung oder im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht freizuhalten.

§ 7

Betriebsabläufe/Betriebszeiten/Sanktionen

- (1) Der Bebauungsplanes Nr. 5 konnte nur aufgestellt werden, weil die Schallimmissionsprognose des Büros Lairm Consult GmbH vom 17.06.2009 und die unter dem gleichen Datum erstellte Staubimmissionsprognose den Nachweis führt, dass die B-Plan-Aufstellung mit dem Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbeimmissionen verträglich ist. Diesen Aussagen liegt eine Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers zugrunde. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, seine betrieblichen Abläufe so zu gestalten, dass die dem Gutachten zugrundeliegenden Annahmen eingehalten werden und diese Verpflichtung auch möglichen Rechtsnachfolgern zu übertragen.
- (2) Im einzelnen gelten folgende Beschränkungen:
 - I. Die allgemeine Betriebszeit liegt montags bis freitags zwischen 7.00 und 17.00 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten dürfen keine LKW be- oder entladen werden sowie sonstige lärmintensive Tätigkeiten stattfinden.
 - II. Absolute Betriebsruhe herrscht an allen Sonn- und Feiertagen und den Nachtstunden.
 - III. Pro Monat dürfen bis zu 500 Tonnen Bauschutt/Abbruchmaterial mittels Einsatz einer Brechanlage aufbereitet werden. Die maschinelle Aufbereitung darf nur an 3 Tagen im Kalendermonat erfolgen und eine Gesamtzeit von 25 Stunden im Monat nicht überschreiten.
 - IV. Abbruchmaterial in größeren Stücken darf im Vorwege mit einem Stemmhämmer zerkleinert werden. Diese Arbeiten dürfen an 2 Tagen im Monat erfolgen, aber nur an Tagen, an denen kein Betrieb der Brechanlage oder der Siebanlage erfolgt.
 - V. Der Einsatz der Trommelsiebanlage für die Bodenaufbereitung darf an 6 Tagen im Monat erfolgen, aber nur an Tagen, an denen kein Betrieb der Brechanlage oder des Stemmhammers erfolgt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Führung eines Betriebstagebuches. Die allgemeine Betriebszeit ist aktuell zu dokumentieren; die unter den Einschränkungen des § 7 Abs. 2 Punkt III – V stehenden Vorgänge sind gesondert aufzuzeichnen. Das Betriebstagebuch ist dem Amt Bad Oldesloe-Land unaufgefordert halbjährlich vorzulegen.
- (4) Bei Zuwiderhandlungen gegen die Einschränkungen des § 7 Abs. 2 Punkte II - V wird für jeden nachgewiesenen Fall eine Vertragsstrafe von 1.000 € fällig. Die Vertragsstrafe wird binnen einer Woche nach Anforderung fällig.
- (5) Bei mehr als zehnmaligem vertragswidrigen Verhalten im Kalenderjahr, das zur Festsetzung einer Vertragsstrafe geführt hat, behält die Gemeinde sich vor, die mit diesem Vertrag begründeten Sondernutzungsrechte an der Zuwegung mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen.

§ 8
Geltendmachung von Ansprüchen

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 5 im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9
Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag tritt am Tage nach seiner Unterzeichnung in Kraft.
- (2) Dieser Vertrag wird ohne eine Beschränkung der Laufzeit abgeschlossen. Eine Kündigung zur Aufhebung der Betriebsbeschränkungen ist nicht zulässig.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Eine Übertragung per Rechtsgeschäft bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde.
- (4) Etwaige weitere Regelungen und Vereinbarungen sowie Ergänzungen zu diesem Vertrag sind nur gültig, wenn sie von beiden Parteien schriftlich abgeschlossen worden sind.
- (5) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger, die Gemeinde und das Amt Bad Oldesloe-Land erhalten je eine Ausfertigung.
- (6) Die Vertragspartner sichern sich gegenseitig loyale Erfüllung dieses Vertrages zu. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so soll daraus nicht die Rechtsunwirksamkeit des ganzen Vertrages abgeleitet werden können. Die Vertragsabschließenden verpflichten sich vielmehr, die rechtsunwirksamen Bestimmungen durch im beabsichtigten wirtschaftlichen und technischen Erfolg gleichwertige rechtsgültige Vereinbarungen zu ersetzen.

Grabau, den 23. März 2010

Wendt
Bürgermeister

Bernd Scherfisee
Vorhabenträger