

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG
zum Vorhaben**

**Bebauungsplan „Erweiterung/Neubau der Betriebsstätte
Bestattungsinstitut Kaczur GmbH“ inklusive einer Löschwasser-
entnahmestelle für die Freiwillige Feuerwehr in der Stadt
Kroppenstedt**

zwischen:

der Stadt Kroppenstedt
Am Markt 1
39397 Kroppenstedt

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Joachim Willamowski

- nachstehend
Stadt Kroppenstedt genannt -

und der

Verbandsgemeinde Westliche Börde
Marktstr. 7
39397 Gröningen

vertreten durch den Verbandsgemeinde-
bürgermeister Herrn Fabian Stankewitz

- nachstehend
Verbandsgemeinde genannt-

und

Bestattungsinstitut Kaczur GmbH
Paulshöhe 1
39397 Kroppenstedt

Vertreten durch die Geschäftsführer:
Ernst Kaczur und Björn Kaczur

- nachstehend
Vorhabenträger genannt -

zusammen auch die „Vertragspartner“ genannt, wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 231 der Flur 9 (s. Anlage 1), mit einer Größe von ca. 2.307 m².

Der Vorhabenträger beabsichtigt die privatrechtliche Erschließung gemäß § 124 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse nach Maßgabe des Bebauungsplanes. Um die rechtssichere Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Erweiterung/Neubau der Betriebsstätte Bestattungsinstitut Kaczur GmbH“ in der Stadt Kroppenstedt einschließlich der erforderlichen Angleichung im F-Plan der Gemeinde erforderlich.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Fortführung bzw. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zur Herbeiführung eines beschlussfähigen Entwurfes zum
Bebauungsplan „Erweiterung/Neubau der Betriebsstätte Bestattungsinstitut Kaczur GmbH“ inklusive eines überfahrbaren, unterirdischen Löschwasserbehälters (entsprechend DIN 14230 – 2012-09) für die Sicherstellung des Brandschutzes in Trägerschaft der Verbandsgemeinde Westliche Börde
durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten, gemäß dem durch den Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschluss.
- (2) Die Gemeinde überträgt gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Erweiterung/Neubau der Betriebsstätte Bestattungsinstitut Kaczur“ inklusive eines überfahrbaren, unterirdischen Löschwasserbehälters zur Nutzung für die Freiwillige Feuerwehr der Verbandsgemeinde Westliche Börde in der Stadt Kroppenstedt folgende Leistungen auf den Vorhabenträger:
 1. Erstellen und Ausarbeiten der Entwürfe der Bauleitplanung in einer verfahrensfähigen Fassung, einschl. der erforderlichen Planunterlagen sowie Begründungs- und Abwägungsvorschläge.
 2. Vorbereitung und Durchführung der nach den gesetzlichen Bestimmungen für die Bauleitplanungen notwendigen vorbereitenden und parallelen Planungen (zum Beispiel artenschutzrechtliche Prüfung, Schallschutzgutachten), Datenerhebungen, Untersuchungen und Bewertungen.
 3. Die Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB sind anzuwenden.
- (3) Die Bauleitplanung trägt folgende Bezeichnung:

Bebauungsplan „Erweiterung/Neubau der Betriebsstätte Bestattungsinstitut Kaczur GmbH“ der Stadt Kroppenstedt

- (4) Grundlage des Bauleitplanentwurfes ist der durch den Gemeinderat gefasste Aufstellungsbeschluss.
- (5) Für die Fläche besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse zum Neubau einer Betriebsstätte Bestattungsinstitut Kaczur durch den Vorhabenträger.
- (6) Die Änderung der Bauleitplanungen muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein bzw. muss diese gewährleisten, den geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und darf den berechtigten Interessen der Gemeinde nicht entgegenstehen.
- (7) Der Vorhabenträger erarbeitet den Bauleitplanentwurf, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, nach den Vorgaben der Gemeinde, führt das Trägerverfahren durch, bereitet das Abwägungsmaterial auf, unterbreitet der Gemeinde Abwägungsvorschläge und legt diese der Gemeinde zur Abstimmung vor. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Sonderplanungen (Verweis auf Vertragsinhalt gemäß § 1 Absatz 2 Ziffer 2).

Die dazu nötigen Aufträge löst der Vorhabenträger aus. Die endgültige Fassung von Planzeichnung und Satzung mit Begründung sowie aller Anlagen werden in 3-facher Ausfertigung in Papierform und digital kostenlos an die Gemeinde übergeben. Vervielfältigungen und Verteilen der Planzeichnungen und Erläuterungen an Beteiligte Behörden obliegen dem Vorhabenträger.

- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in regelmäßigen Abständen Abstimmungen mit der Gemeinde vorzunehmen und die sich daraus ergebenden Änderungen zu berücksichtigen und unverzüglich einzuarbeiten.
- (9) Der Vorhabenträger hat sich zur Erfüllung seiner Verpflichtungen fachlich geeigneter und qualifizierter Dritte zu bedienen. Für die Erstellung der Bauleitplanungen muss ein Planungsbüro gebunden werden, das vor Vertragsabschluss mit der Gemeinde abzustimmen ist.
- (10) Die Gemeinde führt die Bauleitplanverfahren, einschl. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in eigener Verantwortung umgehend nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Der Vorhabenträger bereitet die Verfahrensschritte inhaltlich in der jeweils erforderlichen Fassung zu den noch zu bestimmenden Verfahrensterminen vor und wirkt dabei unterstützend mit. Der Vorhabenträger unterbreitet Beschluss-, Abwägungs- und Begründungsvorschläge.
- (11) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Gemeinde weiterhin die Planungshoheit und Verantwortung obliegt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick der Abwägung im abschließenden Verfahren / Satzungsverfahren sowie während des jeweiligen gesamten Aufstellungsverfahrens bleiben unberührt.
- (12) Die Gemeinde wird alles Erforderliche tun, die mit ihr abgestimmte Planung ins Verfahren zu bringen und diese zügig und ordnungsgemäß zu betreiben und nicht ohne sachlichen Grund abubrechen.

- (13) Für die Durchführung des Änderungs- / Aufstellungsverfahrens sind stets die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Erforderlichkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Planungshoheit der Gemeinde maßgeblich.
- (14) Mit der Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanung verpflichtet sich der Vorhabenträger, unverzüglich die Realisierung des Vorhabens vorzunehmen.

§ 2 Kosten

- (1) Der Vorhabenträger schließt direkt die Vereinbarungen mit den, für die Planungen erforderlichen Büros, u.a. die in §1 Abs.9 dieses Vertrages genannten Planer, ab. Auch die Beauftragung weiterer fachlich Beteiligter erfolgt eigens durch den Vorhabenträger. Somit trägt der Vorhabenträger alle Kosten, die im Zusammenhang mit den in §1 genannten Satzungsverfahren stehen, insbesondere trägt er die Kosten notwendiger Vermessungen, Gutachten, Datenermittlungen, der Erarbeitung der städtebaulichen Planung, Verwaltungsgebühren u.ä..
Alle anfallenden Kosten werden vom Vorhabensträger übernommen. Das beinhaltet auch die Kosten für die öffentliche Bekanntmachung und Auslagen im Verfahren zur Bauleitplanung wie Porto, Kopien und Verwaltungstätigkeiten. Die Kosten für die Bekanntmachung im Amtsblatt werden an den Vorhabensträger weiterberechnet. Die Verwaltungskosten werden entsprechend der Kostensatzung der Verbandsgemeinde erfasst und in einem weiteren Bescheid berechnet.
- (2) Sich im jeweiligen Planverfahren ergebene Notwendigkeiten für die Schaffung gesonderter Ausgleichflächen sowie aktiven Lärmschutzmaßnahmen usw. sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu realisieren.
- (3) Das Risiko fehlgeschlagener Planung geht zu Lasten des Vorhabenträgers.
- (4) Die hergestellten Pläne werden unentgeltlich Eigentum der Gemeinde.
- (5) Für die Löschwasserentnahmestelle wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Die Fläche ist durch den Vorhabensträger zu stellen.
- (6) Die Kosten für die Herstellung der Löschwasserentnahmestation werden zu 30% vom Vorhabenträger und zu 70% vom Träger des abwehrenden Brandschutzes übernommen.

§ 3 Urheberrecht

Die Gemeinde erhält sämtliche Nutzungs- und Vervielfältigungsrechte für die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstellten Pläne. Eine Vergütung wird hierfür nicht fällig. Beauftragt der Vorhabenträger ein Planungsbüro, so hat dieses sich die Nutzungs- und Vervielfältigungsrechte zu sichern und der Gemeinde unentgeltlich zu überlassen.

§ 4 Vertragsänderungen und Ergänzungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Der städtebauliche Vertrag wird einschließlich seiner Bestandteile 3-fach ausgefertigt. Die Gemeinde, die Verbandsgemeinde und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

§ 5 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.
- (2) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen.
- (3) Die Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grunde zulässig.

§ 6 Schiedsgutachten

- (1) Entsteht zwischen den Vertragsparteien ein Streit darüber, ob ein Mangel an der Vertragserfüllung vorliegt, so entscheidet hierüber ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger.
Der Antrag auf Benennung eines Gutachters kann von jeder Vertragspartei gestellt werden.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Sachverständige als Schiedsgutachter im Sinne von § 317 Abs. 1 BGB tätig werden soll mit der Folge, dass die von ihm getroffenen Feststellungen und der Inhalt des von ihm zu erstellenden Schiedsgutachtens für die Parteien verbindlich sind; insoweit ist der Rechtsweg ausgeschlossen – vorbehaltlich lediglich der etwaigen gerichtlichen Prüfung wegen offenkundiger Unrichtigkeit gemäß § 319 Abs. 1 BGB.
- (3) Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Vertragsparteien als Gesamtschuldner. Im Innenverhältnis tragen die Vertragsparteien die entstehenden Kosten nach dem Verhältnis, in dem ihre tatsächlichen Angaben widerlegt worden sind. Der Schiedsgutachter entscheidet über die Kostenverteilung im Rahmen des Schiedsgutachtens.
- (4) Der vom Schiedsgutachter angeforderte Vorschuss ist unabhängig von der endgültigen Kostenverteilung von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte innerhalb einer Frist von 14 Kalendertagen ab Zugang der Aufforderung zu zahlen.

Kroppenstedt,

f.d. Stadt Kroppenstedt

Joachim Willamowski
Bürgermeister

Gröningen,

f.d. Verbandsgemeinde

Fabian Stankewitz
Verbandsgemeinde-
bürgermeister

Kroppenstedt,

f.d. Vorhabenträger

Ernst Kaczur Björn Kaczur
Vorhabensträger

Anlage: Anforderungen an den überfahrbaren, unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der nutzbare Löschwasserbedarf beträgt mindestens 48 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden und damit ein nutzbares Volumen für den Löschwasserbehälter von 96 m³. Der tatsächliche Bedarf ist durch einen Fachplaner zu ermitteln und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bewerten. Nötigenfalls ist die Behältergröße zu erweitern.

Allgemeine Anforderungen an Löschwasserentnahmestellen

1. befestigte Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge bis zu 10 t Achslast und 16 t zulässiger Gesamtmasse, in Anlehnung an DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“
2. frostfreie Entnahme
3. ungehinderte Zugänglichkeit zur Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr, nötigenfalls mit einer zentralen Feuerweherschließung und den entsprechenden Wegerechten

Anforderungen an den unterirdischen Löschwasserbehälter:

1. mindestens ein Saugrohr mit A-Storz-Saugkupplung gem. DIN 14244
2. Wassertiefe mind. 2 m
3. Einstiegsschacht, zugleich Saugschacht
4. Frostsicherheit
5. Behälterabdeckung belastbar mit der aufzuschüttenden Erdlast und einem Fahrzeug mit 18 t zulässigem Gesamtgewicht
6. Kennzeichnung mit Hinweisschild gem. DIN 4066 – B3
7. aufgefüllt zur Übergabe
8. Dichtigkeitsnachweis / Funktionsnachweis

Anlage 1

