

Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Ehemalige
Kaserne“ im Ortsteil Wolfen

zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Frau Petra Wust

nachfolgend „Stadt“ genannt -

und der ISM Baugesellschaft mbH
Röhrenstraße 75 - 77
06749 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Geschäftsführer
Horst-Peter Schmidt
hier handelnd durch den Prokuristen Tobias
Schmidt

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses Nr. 222-2014 des Stadtrates der Stadt
Bitterfeld-Wolfen vom 22.12.2014 zur Aufstellung der Änderung des
Flächennutzungsplan im Teilbereich „Ehemalige Kaserne“ im OT Wolfen
nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher
Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1 Allgemeines	3
§ 2 Bauleitplanung.....	3
§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung.....	3
§ 4 Zusammenarbeit.....	4
§ 5 Verpflichtungen der Vertragsparteien	4
§ 6 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	4
§ 7 Entschädigungen	5
§ 8 Rechtsnachfolge	5
§ 9 Sonstiges.....	5
§ 10 Bestandteile des Vertrages.....	6

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger erwirbt von der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgendes Grundstück:
- Flur 8, Flurstücken 22 und 61;
 - Flur 9, Flurstücke 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12/4, 13/8, 13/18, 29, 30 und 43;
 - Flur 11, Flurstücke 1/7, 1/8, 1/9 und 41 der Gemarkung Wolfen (Beschluss Nr. 208-2014 des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen).

Auf diesem Grundstück möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Photovoltaikfreiflächenanlage und für Wohnbebauung schaffen.

- (2) Die Schaffung des Baurechts soll in zwei Schritten erfolgen. Die Grundlage für die Photovoltaikfreiflächenanlage soll der Bebauungsplan Nr. 03-2014wo „Photovoltaik ehemalige Kaserne“ sein. Nach Abschluss des vorgenannten Bebauungsplans (in Kraft treten) soll spätestens nach Ablauf von sechs Monaten ein weiterer Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebiets begonnen werden. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen geändert werden.

Das in Rede stehende Gebiet für die Photovoltaikfreiflächenanlage umfasst die Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12/4, 43 und 44 (tw.) der Flur 9 und die Flurstücke 1/7, 1/8, 1/9, 41 und 42 der Flur 11; Gemarkung Wolfen. Zusätzlich werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans Grundstücke einer Gesellschaft des Bundes umgewidmet (Flurstücke 4 und 5, Flur 9; Flurstücke 2 und 42, Flur 11).

Das in Rede stehende Gebiet für die Schaffung der Wohnbebauung umfasst die Flurstücke 22 und 61 der Flur 8 und die Flurstücke 13/8 und 13/18, 29 und 30 der Flur 9, Gemarkung Wolfen.

- (3) Der unter § 1 Abs. 2 genannten Bebauungspläne werden im qualifizierten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan sieht auf dem betroffenen Grundstück Grünfläche mit den Zweckbestimmungen nachwachsende Rohstoffe und Friedhof sowie eine Gemeinbedarfsflächen und eine gemischte Baufläche vor. Diese sollen in Sondergebiet Photovoltaik sowie in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Der Gesamtbereich ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet. Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro die Änderungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet erstellen zu lassen. Die Wahl des Planungsbüros ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlagen für die Bearbeitung:
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Änderungen des Flächennutzungsplans in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (2) Übergreifende Planungsvorgaben:
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für die Änderungen des Flächennutzungsplans Beachtung finden sollen, sind diese, unter Berücksichtigung der grundsätzlich bestehenden Planungshoheit der Stadt, durch die Parteien gemeinsam zu vereinbaren.

§ 4 Zusammenarbeit

- (1) Bei der Erarbeitung der Änderungen des Flächennutzungsplans wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- (2) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der einzelnen Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an. Soweit die Stadt etwaige Korrekturen aus anderen als den vorgenannten Gründen vornimmt, insbesondere solchen, die bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt bereits im Vorwege hätten vermieden werden können, gehen die hieraus resultierenden Kosten zu Lasten der Stadt.

§ 5 Verpflichtungen der Vertragsparteien

- (1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Änderungsverfahrens zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen.
- (2) Des Weiteren wird die Stadt die im Verfahren geforderte Beteiligung der Öffentlichkeit verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlageentwürfen einschließlich eines Entwurfs zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Präsentation der Planung in allen in Betracht kommenden Gremien der Stadt.

§ 6 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Änderungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

§ 7 Entschädigungen

Sollten die Änderungen des Flächennutzungsplans keine Rechtskraft erlangen, schließen beide Parteien bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien auch schon jetzt unwiderruflich. Weiterhin stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.

§ 8 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern oder einem Dritten weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 Sonstiges

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrags.
- (3) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur dann berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.
- (4) Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
- (5) Übereinstimmend erklären beide Vertragsparteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.
- (6) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.

§ 10 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei. In dieser ist die Abgrenzung des Änderungsgebietes in einem Plan dargestellt.

Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Bitterfeld-Wolfen,

Bitterfeld-Wolfen,

.....
Petra Wust
Oberbürgermeisterin
Stadt Bitterfeld-Wolfen

.....
Tobias Schmidt (ppa.)
ISM Baugesellschaft mbH

Anlage zum städtebaulichen Vertrag zur Änderung des
Flächennutzungsplans "Ehemalige Kaserne" vom 05.12.2014

