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

zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ im Ortsteil Thalheim

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herr Armin Schenk

nachfolgend „Stadt“ genannt -

und Norman Höhne
Mittelstraße 3b
06766 Bitterfeld-Wolfen

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 31.01.2018 zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ im OT Thalheim, 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 Altlasten/Sanierung 4
§ 6 Erschließung 4
§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien 4
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit 5
§ 9 Immissionsschutz 5
§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen 5
§ 11 Entschädigungen 6
§ 12 Rechtsnachfolge 6
§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt 6
§ 14 Bestandteile des Vertrages 7

§ 1 Allgemeines

(1) Der Vorhabenträger hat die Flurstücke 128, 254, 255 und 256 der Flur 1 der Gemarkung Thalheim erworben. Eine Teilfläche von 250 m² des Flurstückes 282 möchte er noch erwerben. Auf diesen Flurstücken möchte er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern, einschließlich Wintergarten und Garagen, schaffen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

(2) Um das Genannte errichten zu können, (siehe Lageplan) wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Feldrain“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Das in Rede stehende Gebiet umfasst die Flurstücke gem. Absatz 1. Es ist in anliegenden Lageplan, der als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 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 einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen, einschließlich einer eventuell erforderlich werdenden Änderung des Flächennutzungsplanes. 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. Dies ist im Vorfeld mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

(1) Grundlage und Geltungsbereich:
Die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen.

(2) 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 Entwicklung des Bebauungsplans weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.

(3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
Nach der Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.
Das Maß der baulichen Nutzung soll folgende Festsetzungen enthalten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,4
Geschossigkeit	max. II
Bebauung:	offen

Sofern die vorgenannten Zielstellungen nicht vollständig erreicht werden können (z. B. aufgrund negativer Stellungnahmen), soll der Bebauungsplan so bearbeitet werden, dass er den Zielen am nächsten kommt.

(4) Übergreifende Planungsvorgaben:
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 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 Erstellung des Bebauungsplans wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.

(2) Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.

(3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Bebauungsplan 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 Altlasten/Sanierung

(1) Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist vom Vorhabenträger herzustellen. Wenn erforderlich, ist hierzu ein gesonderter Erschließungsvertrag abzuschließen.

§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien

(1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen und die Ausfertigung des Bebauungsplans zu vollziehen.

(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.

(3) Nach Beendigung des Verfahrens ist vom Vorhabenträger die jeweilige dxf-/dwg-Datei des letzten Standes der Planzeichnungen an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu übergeben.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumaßnahmen innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen. Weiterhin wird an die Veräußerung von Baugrundstücken die Verpflichtung geknüpft, diese nach Verkauf innerhalb von 5 Jahren zu bebauen. Diese Verpflichtung ist an nachfolgende Eigentümer weiterzugeben. Abweichungen sind ggf. zwischen Vorhabenträger und Stadt abzustimmen.

(5) Wird der Bauverpflichtung nach Absatz 4 nicht nachgekommen, ist die Stadt rechtzeitig darüber zu informieren. Der Stadt steht in diesem Fall das Recht zu, die nicht bebauten Wohnbauflächen für andere Nutzungen vorzusehen. Der Vorhabenträger erklärt sich bereits mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages damit einverstanden, dass die Stadt eine Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung nach Ablauf der Frist durchführen kann. Der Vorhabenträger kann keinen Schadensersatz dafür geltend machen.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die erforderlichen Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Zuarbeiten Dritter im Bauleitplanverfahren eingeholt werden, um das Urheberrecht Dritter zu wahren.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

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

§ 9 Immissionsschutz

Sollten infolge des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen

Die Aufstellung der Bauleitpläne ist an die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB gebunden.

Innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vorhabens sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungspflege bis zur Abnahme nach DIN 18916 zu verwirklichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen die Fertigstellungspflege bis zur Abnahme nach DIN 18916 und eine 2-jährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege nach DIN 18919.

DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten ist zu beachten.

§ 11 Entschädigungen

(1) Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, schließen beide Parteien bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien hiermit unwiderruflich.
(2) Weiterhin stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.
(3) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten, die den Parteien im Zusammenhang mit einem etwaigen Normenkontrollverfahren entstehen. Hierzu zählen insbesondere alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, soweit nicht der Verfahrensgegner diese Kosten zu tragen hat. Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten, die die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen übersteigen, insbesondere Kosten aufgrund einer Vergütungsvereinbarung gem. § 3a des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) und eventueller gutachterlicher Stellungnahmen.

§ 12 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.

§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt

(1) Die Parteien 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. Die Kündigung hat innerhalb von drei Monaten nach Vorliegen der Kündigungsvoraussetzungen schriftlich zu erfolgen.

(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.

(7) Der Vorhabenträger ist außerdem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder der beschlossene Bebauungsplan nicht mit den Grundlagen und Zielen der Planung übereinstimmt.

(8) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des das Rücktrittsrecht auslösenden Ereignisses schriftlich ausgeübt wird.

(9) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet.

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

Anlage – Lageplan Plangebiet
Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Parteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Bitterfeld-Wolfen,

Armin Schenk
Oberbürgermeister
Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen, 18.12.2017

Norman Höhne
Bauherr