

# ENTWURF

## Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 BauGB zur Bauleitplanung  
zur Errichtung eines NORMA-Marktes in der Bismarckstraße

Die

**Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte**

**Bismarckstr. 5**

**39517 Tangerhütte**

vertreten durch den Bürgermeister Herrn A. Brohm  
(nachstehend Stadt genannt)

und

**MGR Immobilienverwaltung Eins**

**Stiftung & Co. KG**

**Manfred-Roth-Str. 7**

**90766 Fürth**

vertreten durch Frau J. Gores (nachstehend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag:

**Teil 1**  
**Allgemeines**

**§ A1**  
**Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der als **Anlage 2** beigefügte Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das vorgesehene Bauvorhaben NORMA – nachstehend „NORMA Bismarckstraße“ genannt. Es umfasst die Errichtung eines Sondergebietes Einzelhandel.  
Im Parallelverfahren soll der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte geändert werden (4. Änderung – **Anlage 3**).
- (2) Der Stadtrat der Stadt beabsichtigt den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) dargestellten Flächen. Sämtliche Flächen sind mit einem Optionskaufvertrag für den Vorhabenträger gesichert .
- (4) Die im Vertragsgebiet befindlichen Grundstücke sind:

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück-Nr.</b>
1	Tangerhütte	5	310 teilweise
2	Tangerhütte	5	394 teilweise
3	Tangerhütte	6	8
4	Tangerhütte	6	191
5	Tangerhütte	6	192
6	Tangerhütte	6	227
7	Tangerhütte	6	231
8	Tangerhütte	6	232
9	Tangerhütte	6	237
10	Tangerhütte	6	238
11	Tangerhütte	6	239
12	Tangerhütte	6	240
13	Tangerhütte	6	244/6
14	Tangerhütte	6	245/6
15	Tangerhütte	6	246/6
16	Tangerhütte	6	267
17	Tangerhütte	6	277 teilweise

## **§ A2**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)
- (2) Planzeichnung und textliche Festsetzungen des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes samt Begründung; Entwurfsfassung vom 03/2018 (**Anlage 2**)
- (3) Die Eingriffsregelung, der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden im Aufstellungsverfahren rechtzeitig vorgelegt.

## **Teil 2**

### **Vorhaben**

## **§ V1**

### **Vorhabensbeschreibung**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung und den Betrieb eines Sondergebiets für Einzelhandel in dem unter § A1 (1) des Vertrages genannten Plangebiets entsprechend dem als **Anlage 2** beigefügten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **§ V2**

### **Durchführung**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, die Kosten für das Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans sowie die Kosten für die Vermessung. Ausgenommen sind die der Stadt entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat. Erschließungs- und Durchführungskosten werden in einem gesonderten Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ geregelt. Dort wird auch die Verpflichtung des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt zur Durchführung des Vorhabens nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Im Durchführungsvertrag werden auch weitere Fristen und Aufgaben definiert. Der Entwurf des Durchführungsvertrages liegt dem Vorhabenträger vor.

(2) Der Vorhabenträger stellt die Stadt vorsorglich von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums), die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Durchführung.

### **Teil 3**

#### **Erschließung**

#### **§ E1**

##### **Zuwegung**

Die Kosten für die erforderliche Änderungen und Herstellung von Zuwegungen (Straßen- und Wegebau) und Anschlüsse an die Haupteerschließungsstraße zum Vertragsgebiet trägt der Vorhabenträger. Die entstehenden Kosten werden im Planverfahren ermittelt und in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Sollten diese Kosten zur Unwirtschaftlichkeit des Projektes führen, kann der Vorhabenträger von dem Projekt zurück treten.

Kosten für die Bauleitplanung sind gemäß HOAI 2013 und dem BGB vom Vorhabenträger zu tragen.

#### **§ E2**

##### **Netzanschluss**

Die Kosten für notwendige Leitungsverlegungen und Netzanschlüsse trägt der Vorhabenträger. Verwiesen wird auf § E1 dieses Vertrages.

#### **§ E3**

##### **Wasser/Abwasser**

Die Kosten der Versorgung mit Trink- oder Brauchwasser sowie der Schutzwasserentsorgung und die durch die Baumaßnahme erforderlichen Anschlüsse an die Hauptleitungen trägt der Vorhabenträger. Verwiesen wird auf § E1 dieses Vertrages.

**Teil 4**  
**Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen**

**§ M1**  
**Ausgleichsmaßnahmen**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im Planverfahren ermittelt und näher bestimmt. Eine erste überschlägige Ermittlung des Landschaftsplaners ergab ein Ausgleichserfordernis von ca. 95.000 Punkten, wobei 1 Punkt 50 ct entspricht. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der gutachterlich ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Näheres regelt der zum Satzungsbeschluss zu schließende Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

**Teil 5**  
**Schlussbestimmungen**

**§ S1**  
**Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die Bauleitplanung. Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

**§ S2**  
**Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan und der 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wirkt unmittelbar.
- (2) Für den Fall einer möglichen Aufhebung der künftigen Satzung können vorsorglich keine Ansprüche gegen die Stadt Tangerhütte geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der künftigen Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### **§ S3**

#### **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden zwischen den Vertragspartnern bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

### **§ S4**

#### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist vorher durch die Stadt schriftlich zu genehmigen.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung dieses Vertrages zu entlassen, wenn der Vorhabenträger diesen Vertrag erfüllt hat und der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die 4. Änderung des Flächennutzungsplan wirksam geworden sind und der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt Tangerhütte und dem Vorhabenträger geschlossen wurde oder das Planverfahren wegen Undurchführbarkeit abgebrochen werden sollte.

**§ S5**  
**Wirksamwerden**

(1) Der städtebauliche Vertrag wird mit der Zeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger:

.....

Ort, Datum

.....

Ort, Datum

.....

Andreas Brohm  
Bürgermeister

.....

Vorhabenträger

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Planzeichnung und textliche Festsetzungen des Vorentwurfes  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand: 03/2018 (2 Blatt)

Anlage 3: Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte  
mit Stand: 03/2018