

- Entwurf -

Städtebaulicher Vertrag

(Durchführungsvertrag)

**gem. § 11 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.4/99 Wohngebiet –
Wiesengrund der Stadt Tangerhütte**

Die

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Bismarckstr. 5

39517 Tangerhütte

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Brohm
(nachstehend Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte genannt)

und

Herr

Raimo Kobielski

Stendaler Straße 13

39517 Tangerhütte

(nachstehend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Teil 1

Allgemeines

§ A1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der räumliche Geltungsbereich in den Grenzen des Flurstücks 238 in der Flur 2 der Gemarkung Tangerhütte mit einer anteiligen Fläche von ca. 5.000 m².
Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Errichtung von bis zu 6 Baugrundstücken für Einfamilienhäusern.
- (2) Mit Schreiben vom 22.10.2019 hat der Vorhabenträger an die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Antrag zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.4/99 Wohngebiet –Wiesengrund der Stadt Tangerhütte gestellt. Vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist eine entsprechende Einleitung des Verfahrens am 11.12.2020 beschlossen worden.

§ A2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Antrag des Vorhabenträgers zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4/99 Wohngebiet –Wiesengrund der Stadt Tangerhütte (**Anlage 1**)
- (2) Übersichtskarte (**Anlage 2**)

Teil 2

Vorhaben

§ V1

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben umfasst straßenbegleitend im Bereich Ecke Im Wiesengrund / Bebelstraße bis zu 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser aus dem Flurstück 238 auszuparzellieren.

Der räumliche Geltungsbereich nach § A1 (1) im vorliegenden Vertrag entspricht der **Anlage 2**.

Zum Stand der gegenwärtigen Planungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen: GRZ 0,4

Ver- und Entsorgungsanlagen, Niederschlagswasserentsorgung, Löschwasserversorgung erfolgt in Zuständigkeit des Vorhabenträgers.

§ V2

Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, der Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans, insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Durchführungskosten, Kosten für die Vermessung sowie die Kosten für das Bauleitverfahren und die dazu notwendige Erstellung der Verfahrensakte, die der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden muss. Ausgenommen sind die der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte entstehenden verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die diese selbst zu tragen hat.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Durchführung des in § V1 genannten Vorhabens innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (**Anlage 2**), und den im § V1 genannten Festsetzungen einschließlich den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, dass in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vollständig fertig zu stellen.
- (4) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und diesem Vertrag schriftlich an. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bzw. den von dieser beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zu den Grundstücken zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahme verursachten Kosten zu tragen.
- (5) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist durchgeführt, kann die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte den Bebauungsplan aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

- (6) Der Vorhabenträger stellt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte 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 Bebauungsplans und seiner Durchführung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle der Nichtbebauung der benannten Flurstücke nach Ablauf der im § V2 Absatz (4) benannten Frist alle oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, die mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes verbunden sind, innerhalb von 12 Monaten auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sind der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die vor Baubeginn vorhandenen Leitungen sind davon ausgenommen.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend § V2 (3) beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen. Die entsprechend § 71 (3) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu stellende Rückbaubürgschaft wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Hinterlegung erfolgt vor Baubeginn beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal durch eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft, die in der Höhe vom Bauordnungsamt des Landkreises Stendal festgelegt wird.
- (8) Zur Sicherung der in den Absätzen 2 bis 5 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine dort aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 [in Worten: Fünftausend] Euro zu zahlen.

§ V3

Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers

- (1) Aufgrund der bei Realisierung des Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichs-, Ersatz- und Pflegemaßnahmen über den Zeitraum der Nutzung des Bebauungsplangebietes ist eine möglichst orts- und zeitnahe Abwicklung dieses Vertrages sicherzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung des Bebauungsplangebietes auf einen anderen Vorhabenträger diesen umgehend der Einheitsgemeinde Tangerhütte zu benennen. Der Nachweis hat gemäß den Regelungen in § V3 Abs. (2) spätestens vier Monate nach Übertragung zu erfolgen.

Teil 3
Erschließung

§ E1
Zuwegung

Die Zuwegung der Grundstücke erfolgt von den öffentlichen Verkehrsflächen.

§ E2
Netzanschluss

Die Erschließung des Gebietes mit Strom oder Gas erfolgt durch den Vorhabenträger.

§ E3
Wasser

Die Erschließung des Gebietes mit Wasser- und Abwasser erfolgt durch den Vorhabenträger.

Teil 4
Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

§ M1
Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Für die mit dem Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen werden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Beauftragungen durch die untere Naturschutzbehörde durchgeführt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, spätestens 12 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die im Abs.1 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
- (3) Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen übergibt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nach Erteilung der Baugenehmigung bis spätestens zur naturfachlichen Endabnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Stendal eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Herstellungskosten dieser Ausgleichsmaßnahmen von EUR € [in Worten:
- (4) Notwendige naturschutzfachliche Festsetzungen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) aus dem Genehmigungsverfahren des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger durchgeführt.

Teil 5

Schlussbestimmungen

§ S1

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen und der festgelegten Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Soweit über die in Teil 3 Erschließung genannten Maßnahmen weitere Maßnahmen zur Erschließung erforderlich sind, insbesondere für die Zuwegung, den Netzanschluss oder die Löschwasserversorgung, trägt sie der Vorhabenträger selbst.

§ S2

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige zusätzliche Aufwendungen, die im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung erforderlich werden könnten, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 3

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 Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte 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, die ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

§ S 4
Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe zu übertragen. Die Übertragung ist durch die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte schriftlich zu genehmigen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der in § V2 geregelten Fristen durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert ist.

§ S 5
Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan im Wesentlichen mit den darin enthaltenen Festsetzungen in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Für den Vorhabenträger:

.....

.....

Ort, Datum

Ort, Datum

.....
Andreas Brohm
Bürgermeister

.....
Herr Raimo Kobielski

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers zur Änderung des
Bebauungsplanes Nr.4/99 Wohngebiet –
Wiesengrund der Stadt Tangerhütte

Anlage 2: Übersichtskarte