



Gemeinde Dabel

Beschluss - Nr.:BVD-007/2014

**Betr.: Städtebaulicher Vertrag für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 "Straße der DSF" der
Gemeinde Dabel**

Beteiligte Gremien:

Datum Gremium

23.10.2014 Gemeindevertretung Dabel

TOP

1. Zuständige/federführende Abt. Amt für Stadt-und Gemeindeentwicklung	Aktenzeichen	Handzeichen/Datum 14.10.2014
--	--------------	---------------------------------

2. Mitwirkende Ämter:	keine Einwände <input type="checkbox"/>	siehe Anlage <input type="checkbox"/>	Handzeichen/Datum <input type="checkbox"/>
-----------------------	---	---------------------------------------	--

3. Sichtvermerk des Leitenden Verwaltungsbeamten:

4. Sichtvermerk des Bürgermeisters:

5. Finanzielle Auswirkungen:

keine Einnahmen Ausgaben
Betrag Haushaltsstelle Haushaltsjahr

Die Mittel stehen zur Verfügung

Die Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung

Teilbetrag in €	Deckungsvorschlag	Sichtvermerk/Kämmerei
-----------------	-------------------	-----------------------

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Dabel, vertreten durch den Bürgermeister, im folgenden „Gemeinde“ genannt,

und

Herrn Willem G. de Vos, Geschäftsführer der Plana Real Estate London Plana ltd.; Suite 48; 88-90 Hatton Garden; London EC1N 8PN; UK (Büro Berlin , Spandauer Damm 165, 14050 Berlin), im folgenden „Investor“ genannt,

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Der Investor beabsichtigt, auf den Flächen an der Straße der DSF Ferienhäuser u. Eigenheimen zu errichten. Der Investor ist Eigentümer des Grund und Bodens bzw. wird es in Kürze. Auf dem Grundstück hat es früher ca. 200 Wohneinheiten gegeben, geplant sind jetzt durch den Investor ca. 80 Wohneinheiten.

Jetzt soll in einem Bauleitplanverfahren Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden. Dieser B-Plan wird eine Fläche von ca. 4,5 ha überplanen u. die Flurstücke 81; 82; 83; 84; 85 und 79 betreffen. Inhaltlich werden die Festsetzungen des B-Plans im Planverfahren konkretisiert.

Beide Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

§ 1

Zusammenarbeit

Die Gemeinde und der Investor verpflichten sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

§ 2

Ausarbeitung der Planung

(1) Der Investor übernimmt auf seine Kosten die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros ist durch den Investor zu gewährleisten u. der Gemeinde schriftlich zu benennen. Durch das zu beauftragende Planungsbüro sind alle weitergehende Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen abzusichern und im Umfang des Planungsauftrages enthalten. Alle anfallenden Kosten sind vom Investor zu tragen.

(2) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Alle notwendigen Zuarbeiten und Terminabsprachen werden direkt zwischen dem Planungsbüro und der Gemeinde vereinbart.

(3) Beide Vertragsparteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der Planungshoheit der Gemeinde aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Investor in keiner Weise erfolgt. Auch bei Scheitern der Planung, aus welchen Gründen auch immer, verbleiben die Kosten der Planung beim Investor. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Gemeinde findet nicht statt. Der Investor verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche, die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an. Dies gilt nicht in den Fällen, in denen die Gemeinde das eingeleitete Bebauungsplanverfahren abbricht oder dessen Zielsetzung entscheidend ändert aus Gründen, die ihr bei Vertragsabschluss bekannt waren bzw. infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren und bei Abbruch bzw. Änderung aus solchen Gründen, die aus objektiver städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesen Fällen hat die Gemeinde dem Investor die aufgewendeten Planungskosten zu erstatten, dabei erfolgt eine Berechnung der erbrachten Leistung ausschließlich nach HOAI.

(4) Die Gemeinde ist berechtigt, die Planungsunterlagen zur weiteren Verwendung im Bebauungsplanverfahren vom Planungsbüro gegen Zahlung eines entsprechenden Honorars zu erwerben, soweit der Investor Honoraransprüche nicht erfüllt.

§ 3

Folgelasten

Ergibt das Bauplanungsverfahren, dass das Vorhaben des Investors Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernimmt der Investor diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten. Insoweit wird der Investor insbesondere diejenigen Maßnahmen übernehmen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. aufgrund vorliegender Gutachten ergeben.

Vor Satzungsbeschluss ist durch den Investor der schriftliche Nachweis zu erbringen, dass alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten finanziell abgesichert sind.

§ 4

Bauverpflichtung

Der Investor verpflichtet sich, im Jahr 2015 den B Plan in Auftrag zu geben und spätestens 24 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Vorhaben zu beginnen und das Vorhaben spätestens 24-36 Monate nach Baubeginn fertig zustellen.

§ 5

Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Gemeinde gesichert. Ergibt sich durch die geplanten Baumaßnahmen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was den Ausbau der Straße der DSF, wie im B-Plan festgesetzt, erforderlich macht, werden die Kosten für diesen Teil der äußeren Erschließung durch den Investor getragen. Nach Abstimmung mit der Gemeinde, kann der Auftrag für den Straßenausbau direkt durch den Investor erfolgen.

Die innere Erschließung wird durch den Investor beauftragt.

Die Erschließungsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie unter Beachtung der öffentlichen Vorschriften durchzuführen.

Eine Übergabe der inneren Erschließung an die Gemeinde ist nicht vorgesehen.

§ 6

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben des Investors stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes dar und macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Investor verpflichtet sich daher, die im Rahmen des Grünordnungsplanverfahrens als notwendig festgestellte Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Durchführung bis spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen. Weiterhin sichert der Investor eine dreijährige Pflege ab und verpflichtet sich gegebenenfalls auch eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die dafür benötigten Flächen stellt der Investor für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Kündigung und Anpassung

(1) Der Investor ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt. Im Falle der Kündigung hat der Investor keine Ansprüche auf Erstattung der ihm bis dahin entstandenen Aufwendungen.

(2) Die Gemeinde ist zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag billigerweise nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen. Dem Investor steht auch in diesen Fällen kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind.

(3) Eine Anpassung kann erfolgen, wenn der Investor oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist und eine vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan von den in diesen angenommenen Vorgaben nicht nur unwesentlich abweicht. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 8

Ausschluss von Übernahme- und Entschädigungsansprüche

Der Investor erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 – 44 BauGB.

§ 9

Kosten des Vertrages

Die Kosten des Vertrages trägt der Investor.

§ 10
Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vereinbarungen und Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig oder nicht durchführbar sein, aus welchem Grunde auch immer, so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, diese unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch solche Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmungen entsprechen und rechtlich zulässig sind.

§ 11
Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich die Gemeinde befindet.

§ 12
Nebenabreden, Schriftform

Die Vertragsparteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit. Die Änderung, Ergänzung, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Dabel, den

Dabel, den

.....
H. Rohde
Bürgermeister
Gemeinde Dabel

.....
T. Edlich
Stellv. Bürgermeister
Gemeinde Dabel

.....
Willem G. de Vos
Geschäftsführer
Plana Real Estate London Plana ltd.
Suite 48; 88-90 Hatton Garden;
London EC1N 8PN; UK