

# Gemeinde Blankenberg

Vorlage - Nr.: BV-865/2019  
Datum: 17.12.2019  
Vorlageart: Beschlussvorlage

## **Betr.: Beschluss für den Städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung einer Ferienhaussiedlung auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei**

Beteiligte Gremien:  
Sitzungsdatum Gremium  
19.12.2019 Gemeindevertretung Blankenberg

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenberg beschließt auf der heutigen Sitzung den Städtebaulichen Vertrag.  
Der Bürgermeister der Gemeinde Blankenberg wird ermächtigt, den Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu unterzeichnen.

### **Begründung:**

Die Gemeinde Blankenberg ist Eigentümerin der Flächen der alten Ziegelei in Blankenberg.

Ein Investor ist an die Gemeinde herangetreten u. beabsichtigt auf dem Gelände eine Ferienhaussiedlung zu errichten. Zum jetzigen Zeitpunkt existiert kein Baurecht dafür. Für die Schaffung von Baurecht ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist ebenfalls anzupassen.

Die Planungshoheit hat die Gemeinde Blankenberg u. schließt mit dem Investor einen Städtebaulichen Vertrag über die Erarbeitung der entsprechenden Bauleitplanung für die Entwicklung einer Ferienhaussiedlung auf dem Gelände der ehemaligen alten Ziegelei. Hierin wird unter anderem geregelt, dass der Gemeinde keine Kosten bei der Schaffung von Baurecht entstehen.

Der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages liegt diesem Beschluss als Anhang bei.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

### **Anlagen:**

Entwurf Städtebaulicher Vertrag

# ***Städtebaulicher Vertrag***

zwischen

**der Gemeinde Blankenberg, vertreten durch den Bürgermeister, im folgendem „Gemeinde“ genannt,**

und

**SCHOLZ Immobilien & Projektentwicklung, 79395 Neuenburg-Steinenstadt, Kirchstr. 9, in Zusammenarbeit mit Bauplanung Dieter Kufner, Erhard-Zethner-Weg 12, 95336 Mainleus, im folgendem „Investoren“ genannt**

und deren Rechtsnachfolger, im folgendem Investoren genannt. Diese müssen vollinhaltlich in den Städtebaulichen Vertrag eintreten.

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

## **Vorbemerkung**

Die Investoren beabsichtigen, auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei in Blankenberg ein „Feriendorf 21“ zu errichten. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundes und Bodens. Jetzt soll in einem Bauleitplanverfahren (Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Feriendorf 21“ der Gemeinde Blankenberg) Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden. Dieser B-Plan wird die Fläche der ehem. Ziegelei überplanen.

Beide Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird. Es ist ein neuer Bebauungsplanentwurf erforderlich. Dieser Vertrag gilt nur in Verbindung mit der Optionsvereinbarung vom .....

## **§ 1**

### **Zusammenarbeit**

Die Gemeinde und die Investoren 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) Die Investoren übernehmen auf ihre Kosten die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur Erstellung eines Bebauungsplanes. Durch das von den Investoren zu beauftragende Planungsbüro sind alle weitergehenden Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen abzusichern und im Umfang des Planungsauftrages enthalten. Alle anfallenden Kosten hierfür, sind von den Investoren 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 die Investoren in keiner Weise erfolgt. Auch bei Scheitern der Planung, aus welchen Gründen auch immer, verbleiben die Kosten der Planung bei den Investoren. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Gemeinde findet nicht statt. Die Investoren verzichten 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 den Investoren 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 die Investoren Honoraransprüche nicht erfüllen.

### **§ 3**

#### **Folgelasten**

Ergibt das Bauplanungsverfahren, dass das Vorhaben der Investoren Maßnahmen, Ausgleichszahlungen oder sonstige Anforderungen notwendig macht, übernehmen die Investoren diese bzw. die dafür erforderlichen Kosten. Insoweit werden die Investoren insbesondere diejenigen Maßnahmen übernehmen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. aufgrund vorliegender Gutachten ergeben. Ergeben sich hieraus Investitionen die für die Investoren wirtschaftlich nicht tragbar sind, können die Investoren den Vertrag einseitig aufheben. Die bis dorthin angefallenen Kosten übernehmen die Investoren.

Die Investoren planen selbst, mit eigenen Mitarbeitern, Architekten, Kooperationspartnern und Tochtergesellschaften.

### **§ 4**

#### **Bauverpflichtung**

Die Investoren verpflichten sich, spätestens 36 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Vorhaben zu beginnen und das Vorhaben spätestens 60 Monate nach Baubeginn fertig zu stellen. Voraussetzung hierfür ist eine Einteilung in 2 Bauabschnitte, ein Verkauf von mindestens 60% des ersten Bauabschnitts in Form der notariellen Vorveräußerung, von einzelnen Parzellen, an Dritte. Sollte ein Verkauf von 60% nicht erreicht werden, verhandeln die Investoren und die Gemeinde über die Verlängerung des Vertrags oder dessen Auflösung. Die bis dort angefallenen Kosten übernehmen die Investoren.

## **§ 5 Erschließung**

Die äußere Erschließung ist durch die Gemeinde gesichert.

Die innere Erschließung wird durch die Investoren beauftragt.

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

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

Weiterhin ist durch die Investoren die Sicherung der Fläche zu gewährleisten.

## **§ 6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Das Vorhaben des Investors stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes dar und macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Investoren verpflichten sich daher, die im Rahmen des Grünordnungsplanverfahrens als notwendig festgestellten Ausgleichsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen und die Durchführung bis spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen. Weiterhin sichern die Investoren eine dreijährige Pflege ab und verpflichten sich gegebenenfalls auch Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die dafür benötigten Flächen stellen die Investoren für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des Vertrages.

## **§ 7 Kündigung und Anpassung**

(1) Die Investoren sind berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes entfällt. Im Falle der Kündigung haben die Investoren keine Ansprüche auf Erstattung der ihnen 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. Den Investoren stehen auch in diesen Fällen kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihnen bis dahin entstanden sind.

(3) Eine Anpassung kann erfolgen, wenn die Investoren 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**

Die Investoren erkennen für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichten für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 – 44 BauGB.

**§ 9  
Kosten des Vertrages**

Die Kosten des Vertrages tragen die Investoren.

**§ 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.

Blankenberg, den .....

Kulmbach, den .....

.....  
Gemeinde Blankenberg – Bürgermeister –

.....  
Investor Bauplanung Dieter Kufner

.....  
Investor ImmoProjekt Scholz

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsentwurf mit Darstellung der zwei Bauabschnitte  
Anlage 2: Optionsvereinbarung