

# Stadt Brüel

Vorlage - Nr.: BV-030/2020  
Datum: 24.09.2020  
Vorlageart: Beschlussvorlage

## **Betr.: Städtebaulicher Vertrag für die Kostenübernahme für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 "Wohnfläche am Koppelbruch im OT Thurow der Stadt Brüel"**

Beteiligte Gremien:

Sitzungsdatum Gremium  
24.09.2020 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel  
13.10.2020 Stadtvertretung Brüel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Brüel beschließt auf der heutigen Sitzung den Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ im OT Thurow der Stadt Brüel.

Der Bürgermeister der Stadt Brüel wird ermächtigt, den im Anhang befindlichen Städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

### **Begründung:**

Die Stadt Brüel stellt in Zusammenarbeit mit der Familie Amberger einen vorhabenbezogenen B-Plan auf, um Baurecht für den Neubau eines Einfamilienhauses mit gewerblichen Büroräumen herzustellen. Die Stadt Brüel schließt mit der Familie Amberger einen Städtebaulichen Vertrag ab, der die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren regelt. Die Stadt Brüel wird von allen anfallenden Kosten freigestellt, die sich im Rahmen der Bauleitplanung ergeben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

### **Anlagen:**

Entwurf Städtebaulicher Vertrag

## ***Städtebaulicher Vertrag***

zwischen

**der Stadt Brüel, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn B. Liese, im folgenden „Gemeinde“ genannt,**

und

**Familie Carolin u. Peter Amberger aus 19412 Thurow, Am Koppelbruch 5, im folgenden „Investor“ genannt,**

wird folgender städtebaulicher Vertrag für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ geschlossen:

### **Vorbemerkung**

Der Investor beabsichtigt, auf dem 0,016 ha großen Gelände ein Wohngebäude mit teilweise gewerblichen Büroräumen zu errichten. Der Investor ist Eigentümer des Flurstückes 156/2 der Flur 1 der Gemarkung Thurow.

Jetzt soll in einem Bauleitplanverfahren Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden. 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 zu gewährleisten und mit der Gemeinde abzustimmen. Durch das 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 Zusarbeiten 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 nachweislich 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. Der Investor verpflichtet sich alle entstehenden Kosten abzusichern.

### **§ 4 Erschließung**

Die äußere Erschließung ist durch die Gemeinde gesichert. Die innere Erschließung wird durch den Investor beauftragt. Falls zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eine Baugrunduntersuchung erforderlich ist, wird diese ebenfalls vom Investor beauftragt. Die Erschließungsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 7 „Wohnfläche am Koppelbruch“ 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.

### **§ 5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Das Vorhaben des Investors stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes dar und macht Ausgleichsmaßnahmen u.ä. 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

der Hochbauten abzusichern. 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.

## **§ 6**

### **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.

## **§ 7**

### **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.

## **§ 8**

### **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.

## **§ 9**

### **Gerichtsstand**

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

**§ 10**  
**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.

Brüel, den .....

.....  
Stadt Brüel – Bürgermeister –

.....  
Investor: Carolin Amberger; Peter Amberger