

**Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

zwischen

**dem Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1,
61184 Karben**

vertreten durch
Herrn Bürgermeister Guido Rahn
- nachfolgend Stadt genannt -

und

**BE Projekt S 74 GmbH
Ludwig-Ganghofer-Str. 27
82031 Grünwald**

vertreten durch
Herrn Dr. Axel Seemann
- nachfolgend Investor genannt -

wird für das künftige Bebauungsplangebiet der Stadt folgender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Präambel

Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien nun folgenden Vertrag:

**§ 1
Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst das Plangebiet des künftigen Bebauungsplans "An der Weißenburg" der Stadt Karben, Gemarkung Burg Gräfenrode und beinhaltet das Grundstück Flur 1, Flurstück 202/18 sowie Teilflächen des Flurstücks Flur 1 Nr. 127/2 (vgl. Abgrenzung des Plangebiets, Anlage 1 zum Vertrag).

**§ 2
Ausarbeitung der Planung**

- (1) Die auszuarbeitende Planung dient dem Zweck der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens wie in der beigefügten Projektbeschreibung (**Anlagen 2**) dargestellt.
- (2) Die Stadt ist bemüht, durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung des beabsichtigten Bauvorhabens zu schaffen.
- (3) Die Stadt wird das entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Bebauungsplanverfahren betreiben.
Das Bebauungsplanverfahren wird durch Beschluss des Stadtrates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (in Verbindung mit § 13a BauGB) eröffnet.

Der Aufstellungsbeschluss soll von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben in der öffentlichen Sitzung am 22.05.2021 gefasst werden.

- (4) Die Parteien sind sich bewusst, dass gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht besteht und durch diesen Vertrag auch nicht begründet wird.
- (5) Der Investor übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Bebauungsplanung. Hierzu gehört auch die Auswertung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage. Alle Unterlagen sind der Stadt als PDF-Dateien zur Verfügung zu stellen. Der Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplans wird dem Planungsbüro, vom Investor erteilt. Der Stadt ist ein ausreichender Zeitraum zur Verarbeitung der bereitgestellten Gutachten und Unterlagen zu gewährleisten.
- (5) Zur Beschleunigung des Planverfahrens überträgt die Stadt dem Vorhabenträger gem. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a – 4a BauGB. Die Leitung der Beteiligungsverfahren liegt bei der Stadt, welche auch die Beteiligung der Öffentlichkeit durchführt. Die Auswertung der Stellungnahmen mit der Erstellung von Abwägungsvorschlägen erfolgt durch den Vorhabenträger. Beschlussvorlagen für städtische Gremien werden ebenfalls weiterhin von der Stadt erstellt.
- (6) Eine Beauftragung weiterer Dritter bzw. freier Mitarbeiter ist der Stadt mitzuteilen und mit ihr abzustimmen.
- (7) Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden diverse Gutachten erforderlich. Der Investor beauftragt auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt Karben diese Gutachten. Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, weitergehende Gutachten, Ausarbeitungen etc. zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Investor verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen.
Die Gutachten sind auch der Stadt auszuhändigen.
- (8) Der Investor unterrichtet die Stadt über den Stand der Planungen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung gemeinsam mit dem Investor zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planungsverfahrens als erforderlich und zweckmäßig herausstellt. Diese Änderungen sind zwingend in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Die Kosten hierfür trägt der Investor. Die Stadt ist darüber hinaus berechtigt, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist, dem Investor Weisungen zu erteilen.
- (9) Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens obliegt der Stadt. Die Mitwirkung des Investors im Rahmen des Verfahrens umfasst auf der Grundlage des § 4 b BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.
- (10) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Investor in keiner Weise erfolgt. Auch bei Scheitern der Planung verbleiben alle Kosten der Planung beim Investor; eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt findet nicht statt. Der Investor verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche.
- (11) Die Leistung ist unabhängig vom Erfolg des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

- (12) Der Investor verpflichtet sich, die Verwaltungskosten, die der Stadt Karben im Rahmen der Aufstellung und Durchführung des Verfahrens (unabhängig vom Ausgang des Verfahrens) entstehen, zu tragen. Diese Verwaltungskosten sowie eine etwaige Abschöpfung des Planungsgewinns sind mit dem kaufvertraglich vereinbarten Grundstückskaufpreis für das Grundstück Flur 1 Nr. 202/18 voll umfänglich abgegolten.
- (13) Bei Bedarf erklärt sich der Investor zum Abschluss folgender Vereinbarungen bereit:
1. ein Erschließungsvertrag mit der Stadt noch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan die nach dem Entwurf des Bebauungsplans notwendig werden, sowie ggf. ein straßenbaulicher Vertrag zur Wiederherstellung der Straßenverkehrsfläche, eventuell erforderliche Tieferlegung der Bordsteine und des Bürgersteiges.
 2. ggf. weitere vertragliche Vereinbarungen i.S. des § 11 BauGB, Abs. 1, S. 1, 3, 4, 5 sowie Abs. 2 bis 4 - z.B. zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele oder zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
 3. Erschließungsverträge, Ablöseverträge und städtebauliche Verträge, welche die Wasserversorgung und die Abwasserversorgung des mutmaßlichen Bebauungsgebiets betreffen, sind ggf. gesondert mit der Stadt - Stadtwerke Karben - abzuschließen.

§ 3 Folgelasten

- (1) Der Investor übernimmt alle Maßnahmen, die sich aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit aus den jeweiligen Verfahrensschritten ergeben.
- (2) Der Investor übernimmt die Kosten für eventuell erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen.

§ 4 Rechtsnachfolge

- (14) Der Investor ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.

Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde dem Wechsel des Vorhabenträgers nicht schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages bietet.

Karben, den

Bürgermeister

Investor