



Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB

zwischen

der Gemeinde Kressbronn a. B.
vertreten durch Bürgermeister Daniel Enzensperger
Hauptstraße 19, 88079 Kressbronn a. B.

- nachfolgend Gemeinde genannt -

und

Nipp KG
vertreten durch den Investor
Joachim Nipp
Schulstraße 5, 88630 Pfullendorf

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

Inhalt

§ 1 Kostenübernahmeverpflichtung	2
§ 2 Kosten der Rechtsberatung	3
§ 3 Vorschussanforderungen	4
§ 4 Rechtsnachfolge	4
§ 5 Kündigung	4
§ 6 Fälligkeit, Verjährung	5
§ 7 Schlussbestimmungen	5
§ 8 Salvatorische Klausel	6
§ 9 Wirksamwerden	6

Präambel

Der Vorhabenträger begehrt die Ausweisung von Flächen für einen Drogeriemarkt hinsichtlich seiner Grundstücke Flurstück Nr. 193/1, 198/7 und 193/17 (teilweise), Gemarkung Kressbronn a. B. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist die im beiliegenden Plan (Anlage 3) rot umrandeten Bereiche im Wesentlichen als Mischbauflächen aus. Den Parteien sind die genauen planerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes bekannt. Die personellen und finanziellen Kapazitäten der Gemeinde reichen nicht aus, um Planung, Erschließung sowie die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zeitnah ohne Beteiligung des Planungsbegünstigten an den Kosten der Planung umzusetzen. Der Grundstückseigentümer ist angesichts dessen bereit, die durch die Bauleitplanung für das Vertragsgebiet und deren Vorbereitung entstehenden Kosten der Gemeinde zu tragen. Dieser Vertrag soll daher dazu dienen, diese Kostentragung bis zum Abschluss eines endgültigen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zu regeln. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1

Kostenübernahmeverpflichtung

- (1) Die Gemeinde prüft, für die im jeweiligen Plan markierten Flächen (Vertragsgebiet laut Anlage 1) ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von Flächen für einen Drogeriemarkt durchzuführen. Hierfür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt. Die Gemeinde ist im weiteren Verfahren an bisherige Konzepte nicht gebunden.
- (2) Die erforderliche Bauleitplanung wird die Gemeinde von einem oder soweit erforderlich von verschiedenen Planungsbüros erstellen lassen. Die Gemeinde wird die jeweiligen Planungsbüros in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer beauftragen, wobei nur die Gemeinde das letztendliche Entscheidungsrecht hat. Der Vorhabenträger darf auf schriftliche Anforderung jederzeit Einsicht in die Planaufträge nehmen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, sämtliche Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das Vertragsgebiet entstehen, zu tragen und der Gemeinde zu erstatten. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Kosten:
 1. alle Kosten der städtebaulichen Planung, insbesondere der Bauleitplanung;
 2. alle Kosten der Erschließungsplanung;
 3. alle Kosten der landschaftspflegerischen Begleitplanung;
 4. alle Kosten von Grünordnungsplänen;
 5. alle Kosten für die Planung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen;
 6. alle Kosten des Umweltberichtes;
 7. alle Kosten für Fachgutachten, die nach der Entscheidung der Gemeinde für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens notwendig sind sowie
 8. sonstige für die oben genannten Maßnahmen entstehenden und dem Vertragsgebiet zuzuordnenden Kosten.

- (4) Der Vorhabenträger erstattet der Gemeinde darüber hinaus sämtliche dieser entstehende Fremdkosten (z. B. durch amtliche Bekanntmachung) sowie eigene Aufwendungen der Gemeindeverwaltung im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (z. B. Personalkosten, Fahrtkosten, Materialkosten) gegen Nachweis. Dabei berechnet die Gemeinde für die Tätigkeit ihrer Mitarbeiter pro Mitarbeiter 100,00 Euro pro Stunde (inkl. Arbeitsplatzausstattung). Der Stundenaufwand ist dabei durch einen Tätigkeitsrapport des jeweiligen Mitarbeiters, aus welchem sich Art und Umfang sowie Dauer der jeweiligen Leistung im Einzelnen ergeben, zu dokumentieren. Der Zeitaufwand wird gerechnet pro angefangener halber Stunde. Die Gemeinde ist berechtigt, gegenüber dem Vorhabenträger quartalsweise abzurechnen.
- (5) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde als solche unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss des Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies gilt ausdrücklich auch für etwaige bisherige Bebauungsplankonzepte. Der Vorhabenträger und die Gemeinde sind sich darüber einig, dass die Gemeinde an einer offenen, unvoreingenommenen, ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert und bei der Abwägung im Bebauungsplan durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist. Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde – gleich aus welchem Rechtsgrund – in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen. Die Gemeinde haftet somit insbesondere nicht, wenn das Bauleitverfahren eingestellt oder durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen der Bebauungsplan für rechtsunwirksam oder nichtig erkannt wird.
- (6) An der Kostentragung des Vorhabenträgers ändert sich auch dann nichts, falls die Gemeinde auf Grund der Planungsentscheidungen des Gemeinderates ein begonnenes Planaufstellungsverfahren nicht fortführt, oder wenn das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird, weil sich die Vertragspartner über die Erforderlichkeit der dadurch entstehenden Kosten oder über das zu beauftragende Büro oder Unternehmen nicht einigen.

§ 2

Kosten der Rechtsberatung

Der Vorhabenträger erstattet die der Gemeinde entstehenden Kosten für ihre Beratung und Vertretung durch die Rechtsanwaltskanzlei Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler, Partnerschaftsgesellschaft mbH, Wangener Straße 18, 88069 Tettnang, im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses und weiterer Verträge sowie mit der Beratung der erforderlichen Bauleitplanung für das Projekt. Die Honorarvereinbarung mit der Rechtsanwaltskanzlei Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler und der Gemeinde für dieses Projekt ist als Anlage 2 beigelegt.

§ 3**Vorschussanforderungen**

Die Gemeinde ist berechtigt, auf die Kosten nach §§ 1 und 2 dieser Vereinbarung vom Vorhabenträger angemessene Vorschusszahlungen zu verlangen.

§ 4**Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Flächen mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Vorhabenträger wird von der Verpflichtung nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Gemeinde frei. Die Gemeinde ist dabei zur Zustimmung, d. h. zur Entlassung des bisherigen Vorhabenträgers aus den Pflichten dieser Vereinbarung verpflichtet, sofern der Erwerber sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag schriftlich gegenüber der Gemeinde übernimmt und gegen den Erwerber keine gewichtigen Gründe sprechen. Dabei gilt als gewichtiger Grund insbesondere, wenn dem Erwerber die notwendige Zuverlässigkeit für die Durchführung der Planung oder begründete Zweifel an der erforderlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers zur Tragung der Planungskosten bestehen.
- (2) Für den Fall, dass der Vorhabenträger gegen die vorgenannte Weitergabeverpflichtung verstößt, verpflichtet er sich, eine angemessene Vertragsstrafe an die Gemeinde zu bezahlen, die im Einzelfall von der Gemeinde bestimmt wird und vom zuständigen Gericht auf Angemessenheit überprüft werden kann.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Vertragsstrafe in Höhe der Hälfte der zu erwartenden Planungskosten und sonstigen vom Vorhabenträger auf Grund dieses Vertrages zu übernehmenden Kosten jedenfalls nicht unangemessen wäre.

§ 5**Kündigung**

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages und der Rücktritt von diesem Vertrag werden ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass der Vorhabenträger trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist zur Zahlung abgerechnete Kosten nach §§ 1 oder 2 dieser Vereinbarung oder angemessene Vorschussanforderungen nach § 3 dieser Vereinbarung nicht bezahlt, ist die Gemeinde zur Kündigung des Vertrages mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende berechtigt. Eine gesetzliche Schadensersatzpflicht des Vorhabenträgers wegen Verzugs bleibt unberührt.

- (3) Für den Fall, dass bis zum 31.12.2028 für das Vertragsgebiet kein Billigungs- und Beteiligungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für einen Bebauungsplan mit den Zielen der Ausweisung eines Baugebietes durch die Gemeinde erfolgt ist, ist der Vorhabenträger zur Kündigung des Vertrags mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende berechtigt.
- (4) Entsprechend der Regelungen in Absatz 3 ist der Vorhabenträger zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn bis zum 31.12.2029 kein Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB über das Vertragsgebiet in Kraft getreten ist. Dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes steht es gleich, wenn die Baugenehmigungsbehörde Baugenehmigungen oder planrechtliche Vorbescheide auf Grund Planreife gem. § 33 BauGB erteilt hat.
- (5) Die jeweilige Kündigung nach Absätzen 2 bis 4 wird unwirksam, wenn der Vorhabenträger die verspätete Zahlung bis zum Ende des Vertrages nachholt bzw. der entsprechende Billigungs- und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis zum Ende des Vertrages nachgeholt wird bzw. bis zum Ende des Vertrages der Bebauungsplan in Kraft tritt oder die Baugenehmigungsbehörde Baugenehmigungen oder planrechtliche Vorbescheide auf Grund Planreife gem. § 33 BauGB erteilt.

§ 6

Fälligkeit, Verjährung

- (1) Zahlungsansprüche der Gemeinde aus diesem Vertrag sind binnen einer Frist von 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung unter Vorlage der jeweiligen Belege zur Zahlung fällig.
- (2) Die Parteien vereinbaren, dass die in dieser Vereinbarung begründeten Forderungen einschließlich aller künftig regelmäßig wiederkehrenden Leistungen einer 30-jährigen Verjährung unterliegen, die mit dem gesetzlichen Verjährungsbeginn zu laufen beginnt. Längere gesetzliche Verjährungsfristen bleiben dabei ebenso unberührt wie Vorschriften über den Verjährungsbeginn, Ablauf Hemmung, Hemmung und Neubeginn der Verjährung.

§ 7

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen für die Rechtswirksamkeit der Schriftform gem. § 58 VwVfG. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Parteien erhalten jeweils eine Ausfertigung dieser Urkunde.

§ 8
Salvatorische Klausel

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die unwirksame Bestimmung soll dabei durch diejenige Regelung ersetzt werden, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entspricht und die die Parteien getroffen hätten, wenn sie die Unwirksamkeit der Bestimmung gekannt und bedacht hätten. Entsprechendes gilt für Lücken des Vertrages, die die Parteien unabsichtlich nicht geregelt haben.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind. Sollten einzelne Vorschriften dieses Vertrages dennoch gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Parteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den Kriterien der Angemessenheit und Kausalität im Einzelfall gehorchen.

§ 9
Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn er von den Vertragsparteien verbindlich unterzeichnet wird und der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. diesem Vertrag zugestimmt hat.

Kressbronn a. B., den

Daniel Enzensperger, Bürgermeister
Gemeinde Kressbronn a. B.

Pfullendorf, den

Joachim Nipp, Investor

Anlage 1 – Geltungsbereich voraussichtlicher Bebauungsplan

Anlage 2 – Honorarvereinbarung Rechtsanwalt

Anlage 3 – Auszug Flächennutzungsplan