Stand: 02.01.2017

Städtebaulicher Vertrag „Gartenstraße“ in Karlsbad-Ittersbach

gemäß

§ 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis:

A. **4**

Vertragsgrundlagen **4**
a) Allgemeines 4
b) Pflichten des Erschließungsträgers, Leistungsumfang 5

B. **6**

Städtebauliche Planung **6**
§ 1 Städtebauliche Planung 6
§ 2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 7
§ 3 Kostentragung 7
§ 4 Sicherheiten 8
§ 5 KAG-Beiträge 8

C. **9**

Schlussbestimmungen **9**
§ 6 Beiderseitige Verpflichtungen 9
§ 7 Pflichten der Gemeinde 9
§ 8 Rechtsnachfolge 10
§ 9 Bestandteile des Vertrags 10
§ 10 Form, Ausfertigungen 10
§ 11 Salvatorische Klausel 10
§ 12 Kündigung/Rücktritt 11

Erschließungsvertrag „Gartenstraße“ in Karlsbad-Ittersbach gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

Gemeinde Karlsbad, Hirtenstraße 14, 76307 Karlsbad
vertreten durch Herrn Bürgermeister Jens Timm

- im Folgenden: Gemeinde -

und

der „Gartenstraße GbR“ bestehend aus Grundstückseigentümern

[redacted]

- im Folgenden: Erschließungsträger -

über die städtebauliche Planung der Grundstücke Flst.Nr. 562, 560/1, 557 und 553/1, Gemeinde Karlsbad, Gemarkung Ittersbach wird folgender

öffentlich-rechtlicher Vertrag

abgeschlossen:

A.

Vertragsgrundlagen

a) Allgemeines

(1) Gegenstand dieses Vertrages nach § 11 BauGB sind die Regelungen zu folgenden städtebaulichen Maßnahmen im künftigen Erschließungsgebiet „Gartenstraße“ der Gemeinde Karlsbad.
Abgeltung der Kosten der
- städtebaulichen Planung,
- Durchführung erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen bzw. Abgeltung der hierfür entstehenden und dem Vertragsgebiet zuzuordnenden Kosten,

(2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus beiliegendem Lageplan (Anlage 1 zu diesem Vertrag) und ist dort mit schwarzer, gestrichelter Linie umgrenzt.

(3) Im vorliegenden Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde, die städtebauliche Planung im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen;

(4) Soweit aufgrund der Tatsache, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch nicht vorliegt, Art und Umfang der im Einzelnen vom Erschließungsträger zu erfüllenden Aufgaben noch nicht abschließend verbindlich festgelegt werden können, verpflichten sich die Vertragspartner im Fortschreiten der weiteren Bauleitplanung diese Aufgaben und die Tragung der dadurch verursachten Kosten - soweit diese nicht schon in dem hier vorliegenden Vertrag einer der Vertragsparteien zugewiesen sind - gemeinsam und einvernehmlich zu regeln. Die abschließenden Regelungen dieser zusätzlichen oder anderen Aufgaben werden in einem gesonderten Vertrag vereinbart.

(5) Wird der beabsichtigte Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen, nicht öffentlich bekannt gemacht oder wird er von einem Gericht für unwirksam erklärt, so hat der Erschließungsträger ebenfalls ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb eines Monats nach dem die Aufstellung des Bebauungsplans endgültig ablehnenden Beschluss des Gemeinderats oder der Unwirksamkeitserklärung durch ein Gericht schriftlich durch Einschreiben gegenüber der Gemeinde auszuüben. Die Frist zur Ausübung dieses Rücktrittsrechts beginnt mit der schriftlichen Mitteilung der Gemeinde an den Erschließungsträger, dass der Rücktrittsgrund besteht. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde sämtliche erarbeiteten Planungen und Gutachten zu übergeben und dieser sämtliche Nutzungsrechte an diesen Unterlagen zu verschaffen. Weitergehende

Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche – gleich aus welchem Rechtsgrund – bestehen nicht.

(6) Der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Offenlage sämtlicher Unterlagen, Verträge, Rechnungen, Vergabeunterlagen sowie sonstiger Dokumente die im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages stehen. Die gleiche Verpflichtung gilt für den Erschließungsträger auch, soweit er Dritte mit Leistungen nach diesem Vertrag beauftragt.

b) Pflichten des Erschließungsträgers, Leistungsumfang

Der Erschließungsträger kann nach Genehmigung durch die Gemeinde in eigenem Namen und auf eigene Rechnung an Aufträge an Dritte vergeben.

Beschreibung des Leistungsumfangs der städtebaulichen Planung:

- Ausarbeitung des Leistungsbildes und Abstimmung mit der Gemeinde Karlsbad.
- Beauftragung eines Vermessungsbüros zur Ermittlung der erforderlichen Vermessungsgrundlagen und Feststellung der Bestandshöhen.
- Abschluss der Ingenieurverträge auf Grundlage der HOAI für den Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, soweit erforderlich und sonst notwendiger Fachgutachten.

B.

Städtebauliche Planung

§ 1 Städtebauliche Planung

(1) Eine Beschreibung des Leistungsumfangs A. Vertragsgrundlagen – b) Pflichten des Erschließungsträgers aufgeführt.

(2) Die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet werden im Verhältnis der Grundstücksflächen der einzelnen Baugrundstücke zur Gesamtfläche aller Baugrundstücke im Vertragsgebiet verteilt. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die sich so ergebenden Kosten Gesamtkosten auf die beteiligten Grundstückseigentümer umzulegen.

(3) Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen bzw. zur Rechtskraft zu bringen und dass der Gemeinderat bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

(4) Wird der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen, nicht öffentlich bekannt gemacht, wird er von einem Gericht für ungültig erklärt, so haben die Gemeinde und der Erschließungsträger das Recht, von diesem Vertrag zurück zu treten. Ziff. A (Abs. 5) gilt entsprechend.

Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb eines Jahres nach dem endgültig ablehnenden Beschluss des Gemeinderats bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans, der Beanstandung im Genehmigungsverfahren oder der Unwirksamkeitserklärung durch ein Gericht, schriftlich durch Einschreiben gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben. Für den Fall des Rücktritts erstellt der Erschließungsträger eine Schlussrechnung über die von diesem an Dritte (Fachgutachter, Planer, ÖBVI, etc.) mit Zustimmung der Gemeinde bezahlten Vergütungen und Honorare für die bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen und rechnet diese gemäß § 1 Abs. 2 mit den mit den Grundstückseigentümern ab. Hinsichtlich der Kosten dieses Vertrages verbleibt es bei der vertraglichen Regelung. Die Kosten der Aufhebung des Vertrages tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

§ 2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gartenstraße“ im Vertragsgebiet hergestellt. Soweit Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb der bebaubaren Grundstücke im Bereich öffentlicher Grünflächen im Vertragsgebiet oder außerhalb des Vertragsgebiets festgesetzt werden, verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Herstellung dieser Maßnahmen auf eigene Kosten und eigene Rechnung. Die Gemeinde stimmt diesen Maßnahmen zu.

(2) Sollten naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebiets auf gemeindeeigenen Flächen aufgrund der Bebauungsplanabwägung herzustellen sein, sind die der Gemeinde für die Zurverfügungstellung dieser Grundstücke entstehenden oder bereits entstandenen Kosten oder der Wert bereit gestellter Grundstücksflächen vom Erschließungsträger zu tragen.

(3) Soweit naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und damit außerhalb öffentlicher Flächen herzustellen sind, gehört dies zu den Aufgaben des Erschließungsträgers und die dadurch entstehenden Kosten sind von ihm zu tragen.

§ 3 Kostentragung

(1) Der Erschließungsträger trägt die Kosten nach §§ 1 und 2 sowie weitere Kosten nach diesem Vertrag. Zu diesen Kosten gehören insbesondere:

- Kosten des Bebauungsplans, des Grünordnungsplans, der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, der Umweltverträglichkeitsprüfung, erforderlicher Gutachten (Lärm, Verkehr, Umweltbericht, Artenschutz, etc.)
- Kosten der Entwurfsvermessung
- Kosten der Rechtsberatung, soweit sie dem Projekt zuzuordnen sind
- Kosten der Steuerberatung, soweit sie dem Projekt zuzuordnen sind
- Kosten abgeschlossener Versicherungen (einschließlich Selbstbehalt, soweit ein solcher nach dem Versicherungsvertrag zu erbringen ist)
- Kosten der Beseitigung von Zäunen, Schuppen (Freilegung), die Flächen naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen betreffen

- Finanzierungskosten, die dem Erschließungsträger entstehen (Zinsen, Disagio, etc.)

Der Erschließungsträger ist berechtigt, die sich so ergebenden Kosten im Rahmen der von ihr mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Vereinbarungen an die Grundstückseigentümer weiter zu geben. Er regelt die Kostenverteilung einvernehmlich mit den Grundstückseigentümern.

§ 4 Sicherheiten

(1) Die Bezahlung der Leistungen Dritter (Planer, Gutachter, etc.) erfolgt durch den Erschließungsträgers.

(2) Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses greift § 1 Abs. 4 dieses Vertrages.

§ 5 KAG-Beiträge

(1) Die Gemeinde wird für die Grundstücke des Vertragsgebiets für die bisher nicht veranlagten Grundstücksflächen Wasserversorgungsbeiträge sowie Teilbeiträge für die Kanalisation, sowie für den mechanischen und biologischen Teil der Kläranlage, sowie die Schlammbehandlungsanlage der Kläranlage erheben. Die Teilbeiträge werden durch separate Ablösungsvereinbarungen, die die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet abschließen wird, abgelöst, oder durch Beitragsbescheid veranlagt.

(2) Das Recht der Gemeinde, Wasserversorgungs- und Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt und ist auch nicht Gegenstand der abzuschließenden Ablösungsvereinbarungen.

(3) Die Nacherhebung weiterer Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

C.

Schlussbestimmungen

§ 6 Beiderseitige Verpflichtungen

(1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

(2) Die Gemeinde wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 7 Pflichten der Gemeinde

(1) Die Gemeinde verpflichtet sich die Voraussetzungen zu schaffen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die zur Baureifmachung und Durchführung der inneren und äußeren Erschließungsmaßnahmen nach den Bestimmungen des Vertrages erforderlich sind.

Die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag nicht übernommenen Aufgaben erfüllt die Gemeinde, soweit nicht Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute eingeschaltet sind.

Von der Gemeinde werden insbesondere folgende Leistungen selbst bzw. ohne Mitwirkung des Erschließungsträgers erbracht:

1.1 Verwaltungsmäßige Bearbeitung aller kommunalen Aufgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.
1.2 Herbeiführung der Entscheidungen der kommunalen Gremien zur Durchführung der Bauleitplanung und der Erschließungsmaßnahme.

(2) Die Gemeinde wird den Erschließungsträger über alle Umstände, die die städtebauliche Planung betreffen, unverzüglich unterrichten.

(3) Die Gemeinde verpflichtet sich zur rechtzeitigen Herbeiführung von Beschlüssen bzw. Verfügungen.

(4) Die Gemeinde verpflichtet sich, den Bebauungsplan „Gartenstraße“, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, nach § 10, Absatz 3 BauGB erst dann in Kraft zu setzen, nachdem der Erschließungsträger mit allen Grundstückseigentümern im Verfah-

rensgebiet einen Kostenerstattungs- und Kostentragungsvertrag zur einvernehmlichen Kostenverteilung abgeschlossen worden ist.

§ 8 Rechtsnachfolge

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Er haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Gemeinde den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 9 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 1: Lageplan des Verfahrensgebietes

§ 10 Form, Ausfertigungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
eine Abschrift der Gemeinde,
eine Abschrift dem Erschließungsträger.

§ 11 Salvatorische Klausel

(1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.

(2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität

gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 12 Kündigung/Rücktritt

(1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.

(2) Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.

(3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien diesen Vertrag unterzeichnet haben und der Gemeinderat der Gemeinde dem Vertrag zugestimmt hat.

Für die Gemeinde:	Für den Erschließungsträger:
Karlsbad, ...	Karlsbad, ...
.....	.....
Jens Timm, Bürgermeister	- Erschließungsträger -

Anlagen

1 Lageplan mit den Grenzen des Erschließungs- und Umlegungsgebietes

Anlage 1

545
546
551
551/1
553/1
557
553/1
553/1
43
41
13
39
38
562
627/2
134/1
37
36
555/1
554
627/3
35
34
558
555
627
33
32
29
559
30
110/1
424/6