

## Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Weener (Ems) vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend Stadt genannt -

und

der XXX

- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -

wird folgender Vertrag auf der Grundlage der §§ 11 und 124 des Baugesetzbuches in der zur Zeit aktuellen Fassung geschlossen:

### Inhaltsübersicht

- § 1	Vertragsgegenstand	Seite 2
- § 2	Durchführung des Vorhabens	Seite 2
- § 3	Erschließung	Seite 3
- § 4	Vertragserfüllungsbürgschaft	Seite 3
- § 5	Verkauf von Bauplätzen	Seite 3
- § 6	Kostentragung	Seite 4
- § 7	Vertragsbestandteile	Seite 4
- § 8	Haftungsausschluss	Seite 4
- § 9	Rechtsnachfolge	Seite 5
- § 10	Vertragsstrafe	Seite 5
- § 11	Rücktrittsrecht	Seite 5
- § 12	Kündigung und Anpassung	Seite 5
- § 13	Schlussbestimmungen	Seite 6

## Endfassung 14.03.2019 (ohne Anlagen)

### §1

#### Vertragsgegenstand

Die Vorhabenträgerin hat hinsichtlich der im anliegenden Plan (**Anlage I**) dargestellten Grundstücke in Weener – (Flurstücke 33, 32 und 122/15 [sämtlich Flur 10 Gemarkung Holthusen]) den Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie den Bebauungsplan Nr. 148 H „Tichelwark“ vorgelegt, in dem das Projekt der Vorhabenträgerin, nämlich die Erschließung dieser Flächen zur Bereitstellung von Baugrundstücken, welche der Wohnnutzung wie auch einer verträglichen Gewerbe-/Nahversorgungsnutzung dienen sollen, näher beschrieben ist. Eine jeweilige Ablichtung ist dieser Urkunde als **Anlage II** beigefügt, auf sie wird verwiesen. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der innerhalb des Vertragsgebietes gelegenen Grundstücke bzw. die Kaufverträge zum Erwerb dieser Flächen wurden/werden parallel zu diesem Vertrag abgeschlossen.

Der Plan ist mit der Stadt abgestimmt. Die Vorhabenträgerin beantragt die Einleitung des Satzungsverfahrens für die Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden wird. Ein Anspruch auf Einleitung eines Satzungsverfahrens oder auf Erlass einer Satzung nach § 10 BauGB wird durch diese Vereinbarung und die Zustimmung der Stadt zu den eingereichten Plänen nicht begründet.

### § 2

#### Durchführung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Rechtswirksamkeit der Satzung gemäß § 10 BauGB unverzüglich eventuell erforderliche Genehmigungen für das o. a. Vorhaben zu beantragen. Sie verpflichtet sich ferner, das Vorhaben schnellstmöglich entsprechend der Plansatzung und den genehmigten Bauplänen zu erstellen. Soweit Einzelheiten hierdurch nicht näher festgelegt sind, bestimmt sie die Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung der vorstehenden Verpflichtung die Stadt die Satzung aufheben kann und daraus keine Ansprüche der Vorhabenträgerin hergeleitet werden können.

Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten qualifizierten Fach- und Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB. Die Planentwürfe sind dem Bauamt der Stadt in einer für die öffentliche Auslegung geeigneten Fassung und jeweils in 3 Ausführungen, davon ein Exemplar in digitaler Form, zu überlassen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erarbeitung der Bebauungsplanentwürfe durch die Vorhabenträgerin ausschließlich erfolgt, um deren technisch-fachliches Wissen in Anspruch zu

## **Endfassung 14.03.2019 (ohne Anlagen)**

nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim evtl. Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung bleiben dadurch unberührt.

Hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsanlagen gelten die nachfolgenden Bestimmungen (**§ 3**).

### **§ 3**

#### **Erschließung**

Zur Durchführung der Maßnahme schließen die Vorhabenträgerin und die Stadt den in der **Anlage III** beigefügten Erschließungsvertrag.

### **§ 4**

#### **Vertragserfüllungsbürgschaft**

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft einer in Deutschland ansässigen Bank oder Sparkasse in Höhe von 100 % der voraussichtlichen für den Endausbau der Gesamtmaßnahme für die Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“ kalkulierten Herstellungskosten der nach diesem Vertrag und des Vertrages nach § 3 dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen auf der Basis der Bauverträge (Auftragssummen) an die Stadt zu übergeben.

Die Erfüllungsbürgschaft wird nach Beendigung der Bauarbeiten und erfolgter Abnahme innerhalb einer Frist von 4 Wochen freigegeben.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird durch die Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft abgelöst jedoch höchstens bis zu 10 % der Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft. Der Austausch der Bürgschaft erfolgt Zug um Zug bei der Schlussabrechnung der Gesamtbaumaßnahme.

### **§ 5**

#### **Verkauf von Bauplätze**

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, den ihr entstehenden Aufwand nach eigenem Ermessen auf die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke umzulegen, ohne an die Beitragsmaßstäbe der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt gebunden zu sein. Die Vorhabenträgerin ist insbesondere berechtigt, ihre Bauplätze zu Pauschalpreisen zu verkaufen; eine Aufgliederung der Kaufpreise in den Bauplatzveräußerungsverträgen, wie z.B. in den Wert für den Grund und Boden sowie den Wert der Aufwendungen für die Baureifmachung, ist somit nicht erforderlich. Die in Aussicht genommenen Verkaufspreise wird die Vorhabenträgerin der Stadt mitteilen, sobald sie ermittelt sind.

## Endfassung 14.03.2019 (ohne Anlagen)

### § 6

#### Kostentragung

Alle für den Vollzug dieses Vertrages anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin. Sie hat ferner sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“ stehenden, d.h. insbesondere die Kosten für die Erarbeitung der Planunterlagen, Kosten für die Leistungen der Planungsbüros, Kosten für Gutachter und Materialien, anfallende Kataster- und Vermessungskosten sowie Auslagen für Porti, Fotokopien, Bekanntmachungen usw. zu tragen. Dies umfasst auch ggf. entstehende Kosten für etwaige weitergehende Leistungen. Hierzu gehört auch der auf das Vertragsgebiet entfallende Kostenanteil, der sich auf eine ggf. erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für das Beugebiet bezieht.

Soweit der Stadt diese Kosten entstanden sind, sind diese innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages oder unmittelbar nach Entstehen, spätestens 4 Wochen nach Eingang der entsprechenden Rechnung zu erstatten.

### § 7

#### Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

- ein Lageplan (**Anlage I**),
- die Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“ inklusive Begründung (**Anlage II**),
- der Erschließungsvertrag (**Anlage III**),
- der wasserrechtliche Genehmigungsantrag für die Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“ (**Anlage IV**),
- das Lärmschutzgutachten (**Anlage V**),

in der dem Satzungsbeschluss zugrundeliegenden Fassung.

### § 8

#### Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zu Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 147 H „Jelsgaste“ sowie Nr. 148 H „Tichelwark“ an und verzichtet auf sich hieraus ggf. ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

## **Endfassung 14.03.2019 (ohne Anlagen)**

### **§ 9**

#### **Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtung dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben.

### **§ 10**

#### **Vertragsstrafe**

-- entfällt--

### **§ 11**

#### **Rücktrittsrecht**

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von den Vereinbarungen dieses Vertrages Zurückzutreten, wenn

- die Satzung gemäß § 12 BauGB zu dem in § 1 genannten Bebauungsplan nicht bis zum Ablauf des **31.12.2019** rechtsverbindlich wird

oder

- die Voraussetzungen für die Erteilung eventuell erforderlicher weiterer Genehmigungen – ausgenommen die Sicherung der Erschließung – für das in § 1 näher bezeichnete Vorhaben nicht bis zum Ablauf des **31.12.2019** vorliegen.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, sämtliche nachgewiesenen Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der Rückabwicklung zu tragen. Zurückzuerstattende Geldsummen sind nicht zu verzinsen.

### **§ 12**

#### **Kündigung und Anpassung**

Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen. Bis dahin kann nur aus wichtigem Grund mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Vorhabenträgerin oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist, wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag

## Endfassung 14.03.2019 (ohne Anlagen)

angenommenen Nutzungskonzept wesentlich abweicht oder wenn die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht eingehalten werden.

### § 13

#### Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht notarielle Beurkundungen vorgeschrieben sind. Dies gilt auch für Schriftformerfordernis. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.

Die Anlagen zu diesem Vertrag wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt, eingehend besprochen und genehmigt.

Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt wirksam am Tage der Unterzeichnung.

Weener, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Stadt Weener (Ems)

XXX

Der Bürgermeister

XXX

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_