

Städtebaulicher Vertrag Nr. 036
Entwurf vom 14.09.2020.

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapfbühl“

zwischen

der Stadt Rheinfeld (Baden),
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfeld (Baden),
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister
Klaus Eberhardt,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und



- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der mit der dritten Änderung des Bebauungsplans überplante Bereich betrifft sieben Flurstücke. Das Plangebiet ist insgesamt 7.090 m² groß, wovon 381 m² auf die Verkehrsfläche und 6.709 m² auf die Baugrundstücke entfallen.

Das Plangebiet ist bebaut und die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgebäudes zu Wohnraum auf Flurstück.-Nr. 1835. Das rund 1709 qm große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapfbühl“.

Da das Vorhaben nicht mit den aktuellen Festsetzungen vereinbar ist, ist eine Änderung der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapfbühl“ (1. Änderung) vom 23.04.1964 notwendig.

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Bereich ist im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt.

§ 2

Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplanes

(1) Die Stadt beabsichtigt für den Bereich des Bebauungsplans „Kapfbühl“ auf der Gemarkung Rheinfeld-Karsau eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Da die Entscheidung der zuständigen politischen Gremien unabhängig zu erfolgen hat, sind sich die Vertragsparteien darin einig, dass keinerlei rechtlich verbindliche Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht. Damit besteht auch kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung. Die Stadt haftet deshalb auch nicht für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplanes tätigt oder getätigt hat.

(2) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung der Satzung über den Bebauungsplan können keine Haftungs- oder Erstattungsansprüche gegen die Stadt geltend machen. Sollten gesetzliche Ansprüche dieser Art bestehen, werden sie hiermit ausgeschlossen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Bebauungsplan mit anderem als dem hier zugrundeliegenden Inhalt beschlossen wird. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird.

(3) Der Vorhabenträger beauftragt die Stadt zur Änderung des Bebauungsplanes.

§ 3

Übernahme der Kosten

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die gesamten Kosten für die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 entstanden Kosten. Dazu zählen auch die Kosten für die im Laufe des Verfahrens notwendigen Fachgutachten.
- (2) Die Vergütung der Stadtplaner erfolgt nach den Stundensätzen der HOAI, gemäß beigefügter Kostenschätzung (**Anlage 2**) und wird pauschal erhoben.

Eine erste Abschlagszahlung in Höhe von 70 % ist innerhalb von sieben Tagen nach Vertragsunterzeichnung fällig. Beginn der Offenlage fällig, Die Restzahlung in Höhe von 30 % innerhalb von sieben Tagen, nachdem die Offenlage begonnen hat.
- (3) Die Verwaltungskosten der Stadt werden nicht in Rechnung gestellt.
- (4) Soweit die Stadt Gutachten beauftragt, deren Kosten der Vorhabenträger zu tragen hat, ist dem Vorhabenträger bekannt, dass sie bei Erstattung des Bruttobetragtes an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Notwendige Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen) werden nach Möglichkeit im Plangebiet selbst festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, hat der Ausgleich auf anderen Flächen der Vorhabenträger zu erfolgen. Eine Kostenerstattung hierfür bedarf einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung, die vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abzuschließen ist.
- (2) Die Kosten für die Pflege der Ausgleichsflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltungspflege), soweit diese zu Aufrechterhaltung der Ausgleichswirkung erforderlich ist, trägt der Vorhabenträger, falls es sich um Maßnahmen außerhalb des Plangebietes handelt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Kosten.
- (4) Eine ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG geht zu Lasten der Vorhabenträger. Die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus dieser Untersuchung sind durch eine Baulasterklärung vom Vorhabenträger zu übernehmen und sicherzustellen.
- (5) Die Planung und Herstellung der Flächen bzw. Erfüllung der Auflagen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sind der Stadtplanungs- und Umweltabteilung unverzüglich schriftlich anzuzeigen und von dieser abzunehmen.

§ 5

Erschließung und Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

- (1) Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung des geplanten Vorhabens selbst herstellen, betreiben und unterhalten. Eine Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Wasserversorgung, Kanalnetz...) sind im Vorfeld mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.
- (2) Eine mögliche Grundstücksneuaufteilung erfolgt zu Lasten der Vorhabenträger.
- (3) Es wird darauf hingewiesen, dass Anschluss- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des Kommunalabgabengesetzes und Baugesetzbuches in Verbindung mit der jeweils geltenden Fassung der entsprechenden Satzung unabhängig von vertraglichen Regelungen entstehen können.

§ 6

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Bei einer Nichterfüllung dieser Auflage haftet der Vorhabenträger gem. § 431 BGB (Gesamtschuldner).
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträger bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 7

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.
- (3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Gemeinderat dem Vertrag zugestimmt hat und alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält ein Exemplar.

Rheinfeldern (Baden), den

Rheinfeldern (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister


Vorhabenträger

