

Städtebaulicher Vertrag Nr. 065 Stand 28.09.2021

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grendelmatt 2.1“

Die 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:

Präambel

Die Stadt hat einen Aufstellungsbeschluss gefasst und die Frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ durchgeführt. Der Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ soll für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans „Grendelmatt II 1. Änderung“ gelten. Das entsprechende Verfahren wurde im Frühjahr 2020 begonnen. Mit dem Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ sollen u.a. mögliche Konflikte mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Grendelmatt III“ bewältigt werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ sollen auch Grundlagen für den derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Grendelmatt 3“ ermittelt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplans „Grendelmatt II 1. Änderung“ plant der Vorhabenträger auf dem Grundstück Flst.Nr. ..., Gemarkung Karlsruhe, die Errichtung von drei Wohn-/Gewerbehäusern. Die Bebauungsidee ist derzeit nicht genehmigungsfähig, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans „Grendelmatt II 1. Änderung“ widerspricht. Ebenso ist eine Wohnbebauung derzeit ausgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen werden.

Mit den Planungszielen, die die Stadt mit dem Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ verfolgt, steht das Vorhaben des Vorhabenträgers in Einklang.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von drei Wohn-/Gewerbehäusern auf Flurstück.-Nr.in Karsau. Das rund 2.860 qm große Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grendelmatt II 1. Änderung“ sowie im vorgesehenen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“.

Da das Vorhaben nicht mit den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Grendelmatt II 1. Änderung“ vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung seines Vorhabens bei der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grendelmatt 2.1“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bereich umfasst die mit einer schwarzen gestrichelten Trennlinie umgebenen Grundstücke, Gemarkung Karsau; wie sie im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt ist.

§ 2

Aufstellung des Bebauungsplanes „Grendelmatt 2.1“

(1) Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ für den sich aus Anlage 1 ergebenden Bereich aufzustellen.

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 „Grendelmatt 2.1“ besteht; auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird verwiesen. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Grendelmatt 2.1“ tätigt oder getätigt hat.

(2) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans „Grendelmatt II 1. Änderung“ durch den Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ 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 „Grendelmatt 2.1“ mit anderem als dem vom Vorhabenträger beehrten Inhalt – der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit seines Vorhabens auf dem Grundstück Flst.Nr. – beschlossen werden sollte. Dies gilt auch, wenn die Unwirksamkeit dieses Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird.

(3) Der Vorhabenträger beantragt bei der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grendelmatt 2.1“ einschließlich der ggf. erforderlichen Änderung des FNP. Die

Vertragspartner sind sich einig, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grendelmatt 2.1“ vorausschauend mit der Entwicklung des Bebauungsplans „Grendelmatt III“ abzustimmen ist.

§ 3

Übernahme der Kosten

(1) Die gesamten entstanden und nachzuweisenden Kosten für die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 entstehen, tragen die Vertragspartner (Stadt und Vorhabenträger) im Verhältnis 80:20.

Dazu zählen auch die Kosten für die im Laufe des Verfahrens notwendigen Fachgutachten und ggf. eine Änderung im Flächennutzungsplan.

(2) Die Vertragspartner sind sich einig, dass der Vorhabenträger die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, einschließlich etwaiger Fachbeiträge übernimmt. Die Stadt wird etwaige Dritte im Zuge des Verfahrens zur Neufestsetzung des Bebauungsplans nach § 2 deshalb in Absprache mit dem Vorhabenträger zu Inhalt und Umfang der jeweiligen Beauftragung beauftragen.

(3) Die Beauftragung eines Stadtplaners mit den für die Aufstellung des Bebauungsplans und des ggf. erforderlichen FNP Verfahrens nach § 2 erforderlichen Planungsleistungen übernimmt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt. Die Stadt ist damit einverstanden, dass der Vorhabenträger diemit den erforderlichen Planungsleistungen beauftragt. Kommt eine Beauftragung dernicht zustande oder führt diese den Auftrag aus irgendeinem Grund nicht zu Ende, beauftragt der Vorhabenträger ein anderes qualifiziertes Büro, sobald die Stadt ihre entsprechende Zustimmung erteilt hat.

(4) Die Stadt hat bereits das Büro....., mit einem Lärmschutzgutachten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Grendelmatt III“ beauftragt. Die dort gewonnenen Erkenntnisse können auch für die Neufestsetzung des Bebauungsplanes nach § 2 verwendet werden, bedürfen jedoch der Ergänzung. Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass die Stadt das Büro ...mit den für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 erforderlichen Ergänzungen beauftragt und verpflichtet sich, die der Stadt insoweit entstehenden Kosten zu tragen.

(5) Die Stadt kann von dem Vorhabenträger die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen verlangen, die im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 insbesondere im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden. Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Beauftragung von Fachgutachtern der Zustimmung der Stadt bedarf.

(6) Soweit die Stadt Gutachter beauftragt, deren Kosten der Vorhabenträger zu tragen hat, ist dem Vorhabenträger bekannt, dass er bei Erstattung des Bruttobetragtes an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Die Stadt verpflichtet sich, bei Leis-

tungsannahme und Rechnungsprüfung die Sorgfalt anzulegen, die sie bei eigenen Beauftragungen ohne Kostenerstattung anwendet. Sie wird die ihr vertraglich zustehenden Möglichkeiten zum Erreichen einer vollständigen Leistungserbringung nutzen.

Der Vorhabenträger erstattet der Stadt einen pauschalen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 8 % der insgesamt entstandenen Verfahrenskosten (incl. Gutachten) gem. § 2 und § 3.

(7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Forderungen der Stadt sowie Forderungen Dritter an die Stadt nach schriftlicher Zahlungsaufforderung der Stadt innerhalb von drei Wochen, beginnend mit dem Zugang der Zahlungsaufforderung bei dem Vorhabenträger, zu begleichen. Forderungen der Stadt sind auf die von der Stadt in der Zahlungsaufforderung angegebene Bankverbindung, Forderungen Dritter unmittelbar an die Dritten zu begleichen.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

(1) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen) für die Neufestsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich sein werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Sollten gleichwohl Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich sein, sollen diese nach Möglichkeit im vorgesehenen Plangebiet (vgl. Anlage 1) selbst festgesetzt werden. Sollte auch dies nicht möglich sein, hat der Ausgleich auf anderen Flächen des Vorhabenträgers zu erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im eigenem Namen und auf eigene Kosten.

(2) Bei Ausgleichsmaßnahmen, die auf nicht-öffentlichen Flächen geplant, hergestellt und laufend unterhalten werden, muss mit dem Vorhabenträger ein separater öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt, zur Sicherstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen, abgeschlossen werden.

(3) 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.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen aus einer ggf. erforderlichen artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG zu übernehmen, die erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten unverzüglich durchzuführen und zu deren dauerhafter Sicherung eine Baulast zu übernehmen.

(6) Die Planung und Herstellung der Flächen bzw. Erfüllung der Auflagen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich, sofern erforderlich, sind der Stadtplanungs- und Umweltabteilung unverzüglich schriftlich anzuzeigen und von dieser abzunehmen.

§ 5

Erschließung

- (1) Das Vorhabengrundstück (Flst.Nr., Gemarkung Karsau) ist verkehrlich und leitungstechnisch erschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Wasserversorgung, Kanalnetz...) im Vorfeld mit der Tiefbauabteilung der Stadt abzustimmen. Ihm ist bekannt, dass für das Vorhabengrundstück nach dem Teilabflussflächenplan aus dem Generalentwässerungsplan der Stadt ein Versiegelungsgrad von 15 % vorgesehen ist, der bei der Einreichung eines Entwässerungsantrags eingehalten und nachgewiesen werden muss. Lage und Höhe der Kanalhaltungen sind unbedingt vor der Planung anzufragen und zu berücksichtigen. Die Abwasserentsorgung erfolgt hier im Trennsystem.
- (3) Es wird darauf hingewiesen, dass Anschluss- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des Kommunalabgabengesetzes und Baugesetzbuches in Verbindung mit der jeweils geltenden Fassung der entsprechenden Satzung unabhängig von vertraglichen Regelungen entstehen können. Im Fall der Entstehung sind diese vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

§ 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 Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 7

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Vertragspartner bestätigen, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen. Sollte dennoch der Vertrag wider Erwarten gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßen, soll dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Vielmehr verpflichten sich die Vertragspartner, Regelungen zu vereinbaren, die den Anforderungen der Angemessenheit entsprechen; auf Abs. 3 wird verwiesen.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Sofern dieser Vertrag aufgrund gesetzlicher Bestimmungen umsatzsteuerpflichtig wird, ist die Umsatzsteuer in der jeweilig geltenden Höhe zuzüglich zum vereinbarten Entgelt vom Vorhabenträger zu zahlen. Die Höhe des Entgelts verändert sich entsprechend.

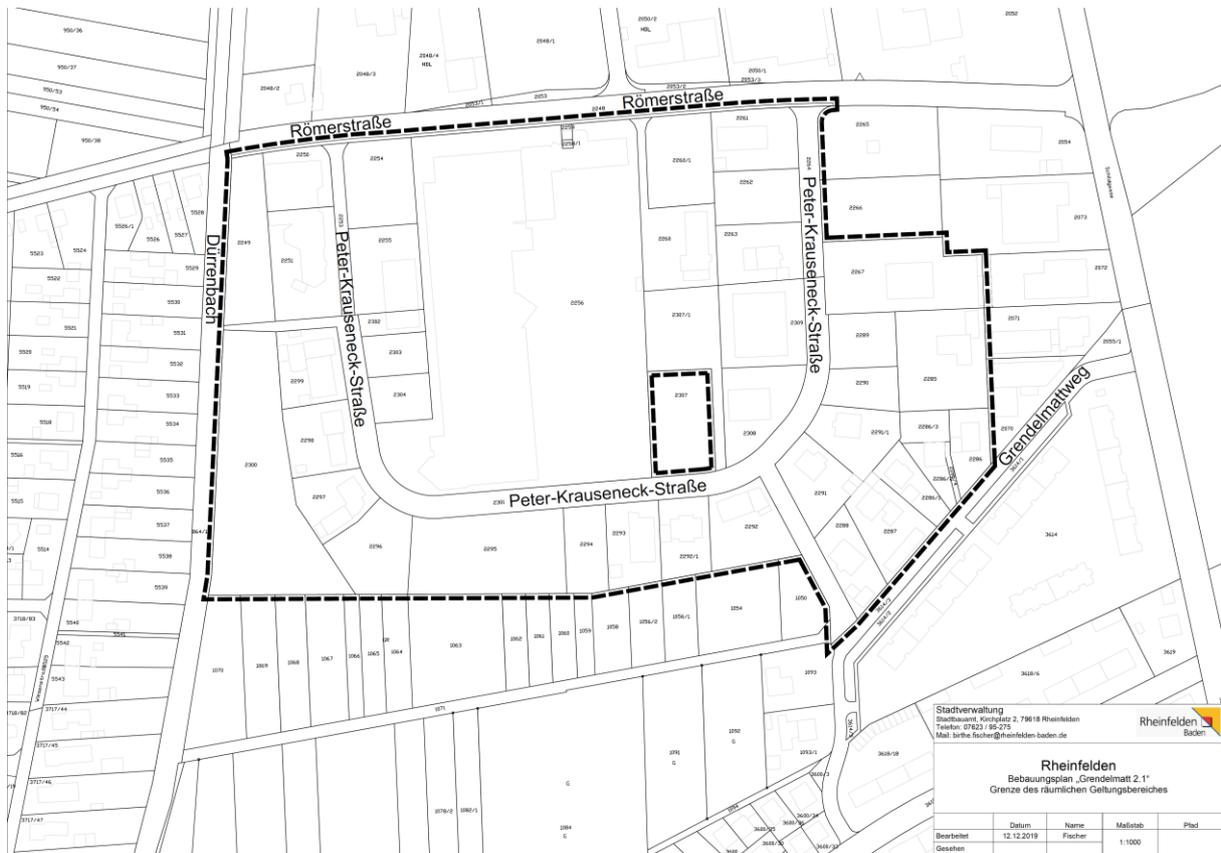
Rheinfelden (Baden), den

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

.....
Vorhabenträger

Anlage 1 Lageplan



Stadtverwaltung
 Stadtbauamt, Körtplatz 2, 79618 Rheinfelden
 Telefon: 07823 / 95-275
 Mail: birthe.fischer@rheinfelden-baden.de



Rheinfelden
 Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

| | Datum | Name | Maßstab | Platz |
|------------|------------|---------|---------|-------|
| Bearbeitet | 12.12.2019 | Fischer | 1:1000 | |
| Gezeichnet | | | | |