

Städtebaulicher Vertrag Nr. 066
aktualisiert am 20.10.22

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienanlage Ruhrberg“

Die Stadt Rheinfelden (Baden),
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden),
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister
Klaus Eberhardt,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und



- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger plant die Neu-Errichtung einer Ferienhaussiedlung mit Gemeinschaftshäuser. Alle Grundstücke gehören dem Vorhabensträger und befinden sich auf der Gemarkung Herten. Es liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Der Vorhabenträger möchte sein Projekt mit Hilfe eines dazu notwendigen Bebauungsplanes realisieren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen werden.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einschließlich Kostentragung auf dem „Rührberg“. Geplant ist die Errichtung einer Ferienhausanlage mit Gemeinschaftshäuser. Das derzeitige Planungskonzept einschließlich einem Lageplan ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im beigelegten Lageplan umrandeten Flächen auf dem „Rührberg“ mit den Flurstück-Nrn. 3205, 3206, 3207/1, 3207/2, 3207/3 und 3207/4. Das rund 12.000 qm große Areal befindet sich auf der Gemarkung Rheinfeld-Herten. Flächen, die außerhalb des Vertragsgebietes nach Satz 1, auf denen Untersuchungen durchgeführt oder die sonst aus planungsrechtlichen Gründen in die Prüfung einbezogen werden müssen, gelten als Bestandteil des Vertragsgebiets.

§ 2 Planung, Kosten

(1) Der Vorhabenträger wird zur Erarbeitung des für das Vorhaben erforderlichen Bauungsplans und zu einer ggf. erforderlichen punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfeld-Schwörstadt, sowie zur Durchführung der jeweils erforderlichen Verfahrensschritte im nachfolgend beschriebenen Umfang und auf eigene Kosten Dritte mit folgenden Leistungen beauftragen:

- Ausarbeitung des Vorentwurfs und des Entwurfs der Bauleitpläne, deren laufende Überarbeitung nach Durchlaufen der einzelnen Verfahrensschritte bis zum Abschluss der Bauleitplanverfahren, die Vorbereitung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Auswertung und Einarbeitung der jeweils eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, die Vorbereitung der Beschlussvorlagen einschließlich der Abwägungsvorschläge für die erforderlichen Verfahrensschritte im Gemeinderat sowie die Teilnahme an dessen Sitzungen.
- die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan
- Durchführung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Untersuchungen zur Verträglichkeit der Planung und des Vorhabens mit dem bestehenden Vogelschutzgebiet.

(2) Die Stadt wird bei Bedarf auf Kosten des Vorhabenträgers Dritte mit folgenden weiteren Leistungen beauftragen:

- im Rahmen der Bauleitplanungen erforderliche weitere Fachgutachten (beispielsweise Immissionsschutzgutachten, Kampfmittelgutachten),
- Vorbereitung und Begleitung der Durchführung der für die Bauleitplanung gegebenenfalls erforderlichen sonstigen Verfahren (zum Beispiel fachgesetzliche Verfahren oder ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB).

(3) Bei Beauftragungen durch den Vorhabenträger nach Abs. 1 und 2 bedarf es jeweils der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stadt.

(4) Die Stadt ist berechtigt, eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Rechtsberatung im Rahmen der Bauleitplanverfahren, sowie der Erstellung und Abstimmung weiterer Verträge zu beauftragen.

(5) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt sämtliche für die Leistungen nach Abs. 2 und 4 erforderlichen und nachgewiesenen Kosten der beauftragten Dritten. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sie bei der insoweit geschuldeten Erstattung des Bruttobetrages an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

(6) Für den durch die Planung verursachten Verwaltungsaufwand leistet der Vorhabenträger an die Stadt eine Zahlung in Höhe von 5 % der für die Leistungen nach Abs. 1 und 2 anfallenden Kosten.

(7) Sämtliche Leistungen nach Abs. 5 und 6 sind vier Wochen nach Zugang der jeweils prüffähigen Rechnung der Stadt zur Zahlung fällig. Sie sind unter Angabe eines von der Stadt zu benennenden Buchungszeichens auf das Konto der Stadt zu überweisen.

§ 3

Natur- und Artenschutz

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den für den Bereich seines Vorhabens aufgrund des Umweltberichts oder aus sonstigen Gründen nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden nachhaltigen Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) - und Unterhaltungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Das Gleiche gilt für die Durchführung gegebenenfalls erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (insb. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG), die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung sowie eines Monitorings.

(2) Soweit die Maßnahmen nach Abs. 1 nicht im Bereich der Grundstücke des Vorhabenträger im Vertragsgebiet oder auf ihren sonstigen Grundstücken durchgeführt werden können, verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit Dritten Verträge über die Durchführung solcher Maßnahmen auf deren Grundstücken abzuschließen und die Maßnahmen auf diesen Grundstücken durchzuführen.

(3) Die Einzelheiten zur Durchführung der Maßnahmen nach Abs. 1 werden zu einem späteren Zeitpunkt unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde gesondert vertraglich (z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag, Baulastenerklärung) geregelt.

(4) Die Planung und Herstellung der Flächen bzw. Erfüllung der Auflagen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sind mit dem Stadtbauamt/Abteilung Stadtgrün & Umwelt unverzüglich schriftlich anzuzeigen und von dieser abzunehmen.

§ 4 Planungshoheit, Haftung

(1) Durch diesen Vertrag werden keine Ansprüche des Vorhabenträgers auf Durchführung der Bauleitplanverfahren, die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt und die Aufstellung des Bebauungsplans begründet, insbesondere keine Ansprüche auf einen bestimmten Inhalt der Flächennutzungspläne oder des Bebauungsplans. Dieser Vertrag berührt nicht die Unabhängigkeit der Organe der Stadt bei Entscheidungen über die Flächennutzungspläne und den Bebauungsplan.

(2) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

(3) Die Stadt übernimmt mit der Durchführung der städtebaulichen Verfahren, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Planungsverantwortung, keine Haftung für die Bodenbeschaffenheit oder die Eignung von Grund und Boden für die Durchführung des beabsichtigten Projekts oder die Freiheit oder einen bestimmten Zustand von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Satz 2 gilt entsprechend für Kampfmittel und Kampfmittelrückstände, Denkmäler und archäologische Funde.

§ 5 Erschließung, Kommunalabgaben, Grundstücksneuordnung

(1) Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung seines Vorhabens selbst herstellen, betreiben und unterhalten. Die Erschließungsstraße „Maienweg/Hugenweg“ steht im Eigentum der Stadt Rheinfeldern.

Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Wasserversorgung, Kanalnetz, Strassenbeleuchtung...) sind im Vorfeld mit dem Amt für Straßen und Tiefbau der Stadt Rheinfeldern (Baden) und der Gemeinde Grenzach-Wyhlen abzustimmen, da die endgültige Erschließung auch angrenzend über die Grundstücke der Gemarkung Grenzach-Wyhlen erfolgt.

Diese Abstimmung gilt auch für eine ggf. erforderliche Gesamtabnahme der Erschließung.

(2) Eine Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte sich im laufenden Verfahren ein Bedarf zur Herstellung weiterer oder Änderung bestehender öffentlicher Erschließungsanlagen ergeben, werden die Vertragsparteien hierüber eine gesonderte vertragliche Regelung (z.B. Erschließungsvertrag) treffen. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die Kosten solcher Maßnahmen vom Vorhabenträger zu tragen wären. Die vorstehenden Regelungen begründen für den Vorhabenträger keine Ansprüche auf Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen.

(3) Anschluss- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenersätze bleiben durch den vorliegenden Vertrag unberührt und werden von der Stadt nach den gesetzlichen und ihren satzungsrechtlichen Vorschriften erhoben. Sie wären bei einer möglichen vertraglichen Regelung zur Kostenverteilung nach Abs. 2 angemessen zu berücksichtigen.

(4) Eine ggf. erforderliche Grundstücksneuaufteilung führt der Vorhabenträger auf eigene Kosten durch.

(5) Die Entwässerungsgenehmigung ist über die Gemeinde Grenzach-Wyhlen einzureichen.

§ 6 Nutzungsfestsetzung

Der künftige Bebauungsplan hat als Sondergebiet eine Nutzung für kirchliche und soziale Zwecke festgesetzt. Eine untergeordnete Nutzung für Privatveranstaltungen kann in Ausnahmen zugelassen werden.

§ 7 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten des Vorhabenträger aus diesem Vertrag auf Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte aus wirtschaftlichen, fachlichen, rechtlichen oder sonstigen Gründen keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung dieses Vertrages bietet (z. B. fehlende oder zweifelhafte Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit oder fehlende Finanzierung); der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt die zur Beurteilung dieser Frage erforderlichen Auskünfte (insbesondere Bonitätsauskunft, Finanzierungszusage und Unternehmensprofil des Dritten) zu übergeben. Satz 2 und 3 finden keine Anwendung, wenn Rechtsnachfolger des Vorhabenträger ein mit dem Vorhabenträger im Sinne des § 15 AktG verbundenes Unternehmen ist. Der Rechtsnachfolge nach Satz 1 bis 3 steht es gleich, wenn Geschäftsanteile am Vorhabenträger an Dritte, die bei Abschluss dieses Vertrages nicht Gesellschafter des Vorhabenträger waren, veräußert oder in sonstiger Weise übertragen werden.

(2) Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern und solange die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag nicht schriftlich genehmigt.

§ 8 Kündigung des Vertrages

(1) Der Vorhabenträger ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2025 in Kraft getreten ist oder

die Planung wesentlich von der von der Vorhabenträgerin beabsichtigten Nutzung abweicht. Dies gilt jedoch nur, soweit die Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens nicht zumindest auch durch den Vorhabenträger zu vertreten ist; andernfalls verlängert sich die Frist nach Satz 1 um den Zeitraum, für den zumindest auch der Vorhabenträger die Verzögerung zu vertreten hat.

(2) Wird der Bebauungsplan von dem zuständigen Gericht in einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig für ungültig erklärt, so haben die Vertragsparteien ein Kündigungsrecht von diesem Vertrag. Dieses Kündigungsrecht ist innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht auszuüben. Das Kündigungsrecht nach Satz 1 entfällt, wenn die Stadt nach Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Bebauungsplans oder ein neues Verfahren zu dessen Aufstellung durchführt. Abweichend von Abs. 1 Satz 3 kann das Kündigungsrecht durch den Vorhabenträger insoweit nur innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung durch das Normenkontrollgericht ausgeübt werden und nur dann, wenn die Stadt nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang einer schriftlichen Aufforderung durch den Vorhabenträger dieser gegenüber schriftlich erklärt, dass sie ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB oder ein neues Bebauungsplanverfahren durchführt. Führt die Stadt ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB oder ein neues Bebauungsplanverfahren durch, gilt Abs. 1 entsprechend mit der Maßgabe, dass das ergänzende oder neue Verfahren bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung abgeschlossen sein muss.

(3) Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Realisierung des geplanten Vorhabens für den Vorhabenträger wirtschaftlich unvertretbar wird.

(4) Die Ausübung des Kündigungsrechts erfolgt jeweils durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Vertragspartei.

(5) Im Falle der Kündigung nach Abs. 1 bis 3 bleibt es bei den Regelungen zur Kostentragung nach den §§ 2 und 3 dieses Vertrages für alle bis zum Zugang der Kündigung beauftragten Leistungen. Die Stadt wird sich in diesem Fall bemühen, bereits beauftragte, aber noch nicht erbrachte Leistungen bei ihren Auftragnehmern zu stornieren. Ein Rechtsanspruch hierauf steht der Vorhabenträgerin jedoch nicht zu.

§ 9 Vertragsanlagen

Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages, auf die hiermit Bezug genommen wird:

- Bebauungskonzeption, **Anlage 1**

§ 10 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch solche wirksamen oder durchführbaren Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend im Falle einer Regelungslücke.

(3) Der Vertrag wird in 2-facher Ausfertigung abgeschlossen; die Vertragsparteien erhalten je eine unterzeichnete Ausfertigung.

(4) Sofern auf Grund dieses Vertrages von der Vorhabenträgerin an die Stadt zu erbringende Leistungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen umsatzsteuerpflichtig sein sollten, ist die Umsatzsteuer in der jeweilig geltenden Höhe zuzüglich zu den vereinbarten Leistungen von dem Vorhabenträger an die Stadt zu entrichten.

§ 11 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Stadt dem Vertrag zustimmt.

Rheinfelden (Baden), den

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister


Vorhabenträger

Anlage 1

