

<u>Beratungsvorlage:</u>	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP 5.3	am 09.10.2023
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	am 17.10.2023

TOP:

Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten durch den Antragsteller für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof“

Teilnehmer im GR: Bauausschussmitglieder

Sachverhalt:

Der Bauherr ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 20, Gemarkung Wittental. Er beabsichtigt, das Baufenster des benachbarten Grundstücks Flst. Nr. 20/25 zu erweitern und auf seinem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung zu errichten. Die Traufhöhe soll von bisher 4,00 m auf 7,30 m erhöht werden.

Da es sich um ein privates Vorhaben handelt, welches dem Eigenbedarf dienen soll, sollen die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof“ durch einen städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Die Verwaltung hat einen städtebaulichen Vertrag erarbeitet (Anlage), der im Ortschaftsrat Wittental und im Gemeinderat Stegen beraten und beschlossen werden soll.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat empfiehlt/der Bauausschuss empfiehlt/der Gemeinderat beschließt, dem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof“ zuzustimmen.

Städtebaulicher Vertrag ENTWURF

zwischen

**der Gemeinde Stegen, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb,
Dorfplatz 1, 79252 Stegen**

- nachfolgend Gemeinde genannt -

und

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -.

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 20 der Gemarkung Wittental. Ziel des diesem Vertrag zugrundeliegenden Projekts ist die Nachverdichtung des Geländes durch den Bau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung und Garagen zwischen zwei Bestandsgebäuden. Es soll nach übereinstimmender Ansicht der Vertragsparteien möglichst kurzfristig weiterentwickelt werden.

Beide Vertragsparteien haben ein starkes Interesse daran, dass das Gelände einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt wird. Eine möglichst baldige Neubebauung ist deshalb anzustreben.

Die personellen und finanziellen Kapazitäten der Gemeinde reichen jedoch nicht aus, um Planung, Bodenordnung und Erschließung ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Privater in angemessener Zeit durchzuführen.

Ausgehend von diesen Voraussetzungen schließen die Vertragsparteien nach § 11 BauGB diesen städtebaulichen Vertrag.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) blau umrandete Fläche. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 20 der Gemarkung Wittental. Eigentümer des im künftigen gemeinsamen Baufenster gelegenen Grundstücks Flst.-Nr. 20/25 ist _____.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen dieses Vertrags gem. § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen. Außerdem werden vom Vorhabenträger die Pflichten zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele übernommen.
- (3) Der Vorhabenträger führt die ihm nach diesem Vertrag übertragenen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof“ zur Realisierung des Projekts zu ändern. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch einen Städte- und Grünflächenplaner, der im Einvernehmen mit der Gemeinde zu beauftragen ist, den Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung samt integriertem Grünordnungsplan und Eingriffsbilanzierung i.S.d. § 1a BauGB für das Vertragsgebiet erstellen zu lassen. Soweit rechtlich erforderlich, zählt hierzu auch die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Der Bebauungsplanentwurf soll bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Entwurf des Planungsbüros SI Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG (Anlage 2) aufbauen. Der Bebauungsplanentwurf ist im Einzelnen mit der Gemeinde abzustimmen. Die Gemeinde stimmt hiermit der Beauftragung des Planungsbüros SI Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG durch den Vorhabenträger zu.
- (3) Entsprechend § 4b BauGB wird zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensvorschriften nach §§ 2a–4a BauGB dem Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Planungsbüro übertragen. Die insoweit erforderlichen Verfahrensschritte sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.
- (4) Den Parteien ist bewusst, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und dieser auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die kommunale Planungshoheit der Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren, die über Abs. 2 hinausgehenden Untersuchungen und Gutachten auf eigene Kosten erstellen zu lassen, soweit diese gem. § 1 Abs. 3 bzw. Abs. 6 u. 7 BauGB für die Beplanung des Gebiets erforderlich sind.
- (6) Sollte der Bebauungsplan nicht zustande kommen, sind die entstandenen Kosten auch vom Vorhabenträger zu tragen.

§ 3 Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben und Fristen für die Bezugsfertigstellung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten der 8. Bebauungsplanänderung, den Bau bezugsreif fertigzustellen. Im Falle der Nichteinhaltung wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,00 € fällig.

§ 4 Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die Hauptwohnung des Gebäudes nach Fertigstellung durch ihn selbst oder durch Verwandte in gerader Linie oder durch Geschwister für mindestens 15 Jahre zu Wohnzwecken genutzt wird.

Für die Einliegerwohnung gilt die Verpflichtung zur Eigennutzung nicht.

§ 5 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss nicht in Kraft getreten ist oder die Planung von dem ursprünglich vereinbarten Ziel mehr als nur unwesentlich abweicht.
- (2) Änderungen der Planung gelten als unwesentlich, wenn sie keine wirtschaftliche Auswirkung auf den Wert bzw. die Nutzung des Baulandes haben.
- (3) Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von sechs Wochen nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Der Rücktritt erfordert zu seiner Wirksamkeit den fristgerechten Zugang der Rücktrittserklärung durch eingeschriebene Briefe bei der Gemeinde.
- (4) Das Rücktrittsrecht erlischt im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes, falls es bis zu diesem Zeitpunkt nicht bereits rechtswirksam ausgeübt wurde.
- (5) Dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans steht die Möglichkeit, Baugenehmigungen auf Grund von § 33 BauGB zu erteilen, gleich. Die Gemeinde wird den Eintritt dieses Zustandes dem Antragsteller ggf. schriftlich anzeigen.

§ 6 Rücktrittsrecht der Gemeinde

Die Gemeinde ist berechtigt von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach §§ 2-4 auch nach Einräumung einer angemessenen Frist nicht nachkommt.

§ 7 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen verbunden mit der Verpflichtung, den Rechtsnachfolger ebenfalls zur Weitergabe der Verpflichtung zu verpflichten.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages hierdurch nicht berührt werden. Die unwirksame bzw. undurchführbare Bestimmung ist durch eine rechtlich wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Regelung erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Erfolg möglichst nahekommt. Dies gilt entsprechend im Falle einer Regelungslücke.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich bei dem vorliegenden Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der §§ 54 ff VwVfG handelt.
- (3) Der Vertrag wird wirksam nach der rechtsverbindlichen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.
- (4) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (5) Der Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung abgeschlossen; die Vertragspartner erhalten je eine unterzeichnete Ausfertigung.

Bestandteil dieser Vereinbarung sind:

- Anlage 1: Lageplan zu § 1 dieses Vertrags
- Anlage 2: Entwurf zum Bebauungsplan „Bachmättle/Eichbühl/Hannissenhof – 8.Änderung“ des Planungsbüros SI Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG

Stegen, den 15.09.2023

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Vorhabenträger