

Städtebaulicher Vertrag zum
Bebauungsplan Nr. 76 „Dorfstr. 47 / Webers Eck“

Zwischen der

Stadt Kremmen
vertreten durch den Bürgermeister
Am Markt 1
16766 Kremmen

- nachstehend Stadt genannt -

und

...
vertreten durch
Adresse

- nachstehend Vorhabenträgerin genannt -

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Plangebiet Dorfstr. / Ecke Kremmener Straße die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt bis zu 70 Wohneinheiten und bis zu 6 Gewerbeeinheiten.

Die Stadt beabsichtigt zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens den Bebauungsplan „Nr. 76 „Dorfstr. 47 / Webers Eck“ zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2019 gefasst.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Initiative zur Aufstellung des Bebauungsplans von der Vorhabenträgerin ausging und ohne die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans das Vorhaben der Vorhabenträgerin planungsrechtlich nicht umsetzbar ist. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie die Kosten für den Vollzug, insbesondere die Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen und für die Erschließungsmaßnahmen, zu übernehmen.

Die Vertragsparteien sind sich zudem einig, dass für die Realisierung des Vorhabens auch Stellplätze in ausreichender Zahl geschaffen werden müssen, die Folge des Vorhabens der Vorhabenträgerin sind. Die Vorhabenträgerin erklärt sich daher bereit, neben dem nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen ermittelten 45 Stellplätzen im Bedarfsfall weitere zehn Stellplätze zu schaffen, um so den besonderen Verhältnissen des Vorhabens und den Interessen der Wohnungssuchenden bzw. zukünftigen Nutzern angemessen Rechnung tragen zu können.

Dies vorangeschickt, vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Die Vorhabenträgerin hat bei der Stadt angeregt, das Verfahren zur Aufstellung des den Bebauungsplan „Nr. 76 „Dorfstr. 47 / Webers Eck“ zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren einzuleiten. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplans die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt bis zu 70 Wohneinheiten und bis zu 6 Gewerbeeinheiten einschließlich der dafür vorgesehenen baulichen und sonstigen Maßnahmen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat für den in Abs. 1 genannten Bebauungsplan am 24.10.2019 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigelegten Auszug aus dem Bebauungsplan. Das Verfahren zur Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
3. Die Stadt beabsichtigt darüber hinaus, nach Aufstellung des Bebauungsplans den Flächennutzungsplan dahingehend zu berichtigen, dass für den Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dargestellt wird.
4. Die Umgrenzung des Vertragsgebietes ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigelegten Auszug aus dem Bebauungsplan.

§ 2

Übernahme der Planungskosten

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der Kosten des Verfahrens zur Berichtigung des Flächennutzungsplans.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie den Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans durch das Planungsbüro SR Stadt- und Regionalplanung und alle weiteren erforderlichen

Planungsunterlagen ausarbeiten zu lassen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, alle für die gemeindlichen Beschlussfassungen notwendigen Unterlagen für die Sitzungen (Beschlussvorlagen) auf ihre Kosten vorzubereiten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, sämtliche sonst für das Planaufstellungsverfahren notwendigen Unterlagen auf ihre Kosten erstellen zu lassen, insbesondere erforderliche Gutachten sowie die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung.

3. Die Stadt erteilt ihre Zustimmung, dass gemäß § 4 c Satz 1 BauGB die Vorhabenträgerin ihrerseits im Auftrag der Stadt und auf Kosten der Vorhabenträgerin dem Planungsbüro SR Stadt- und Regionalplanung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB überträgt.
4. Die Vorhabenträgerin hat die Entwürfe der Planungen einschließlich Planzeichnungen und Begründung und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben die Vorhabenträgerin bzw. die von ihr Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.

§ 3

Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der Begründung zum Bebauungsplan, S. 30 ff., Nr. 6.2.3, aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen sowie die in der Unterlage „GESCHÜTZTE ARTEN AUF DER FLÄCHE DES B-PLANS 76 „DORFSTRASSE 47 / WEBERS ECK“ IN DER STADT KREMMEN, LANDKREIS OBERHAVEL - Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse“, Nr. 4 (S. 30 ff.), aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

Insbesondere sind daher folgende Maßnahmen durchzuführen oder hat, soweit die jeweilige Maßnahme nachfolgend als „empfohlen“

gekennzeichnet wird, die Vorhabenträgerin die Durchführung zu prüfen:

- Niederschlagswasser muss innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans versickert werden.
- Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden
- Im Geltungsbereich vorhandene Gehölze dürfen nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden.
- Im Plangebiet sind Flugwege mit einer insektenreichen Bepflanzung anzulegen. Freiflächen dürfen nicht als intensiv gepflegter Rasen angelegt werden, sondern als artenreiche Blühwiesen.
- Die Fassaden der vorgesehenen Bebauung sind ebenfalls für die Umsetzung ökologischer Kompensationen oder zumindest von Eingriffsminimierungen geeignet. Eine Begrünung mit insektenreichen Arten wird gefordert; die Giebelseiten bei Haus Nr. 5 (93,54m²) und Haus Nr. 7 (88,78m²) werden mit einer Gesamtfläche von ca. 182,32m² begrünt. Geeignete Pflanzen sind z. B. Efeu (*Hedera helix*) und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*).
- Dachbegrünung (empfohlen)

- Anlage von mind. 10 Verstecken für Fledermäuse, dabei 1 Reihenquartier für Fledermäuse, 4 Fledermauseinlaufblenden mit Rückwand und zwei Ganzjahresquartiere,
 - Anbringung von mind. 16 Nistplätzen (8 Doppelnester) für Mehlschwalben und mind. 10 Nistplätzen für Haussperling und Hausrotschwanz
 - Anbringung von mind. 5 Nistkästen für Höhlenbrüter
 - Bei Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz geschützter Arten zu treffen: Entsprechend der Nutzung ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen, durch die eine Schädigung einzelner Individuen sicher auszuschließen ist. In der Brutzeit von März/April bis Ende Juli sind Störungen als erheblich und daher nicht befreiungsfähig zu bewerten. Daher hat eine Kontrolle der Gebäude unmittelbar vor Baubeginn zu erfolgen (ökologische Baubegleitung), um eine Schädigung einzelner Individuen sicher auszuschließen. Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen sind für die Zeit zwischen 1. November und vor dem 1. März zu planen.
2. Alle Maßnahmen nach Abs. 1 sind durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Die Durchführung der jeweiligen Maßnahmen ist der Stadt jeweils spätestens zwei Wochen nach Durchführung schriftlich anzuzeigen und durch ein fachkundiges Ingenieur- bzw. Umweltplanungsbüro abnehmen und protokollieren zu lassen. Die Abnahmeprotokolle sind der Stadt unaufgefordert zu übergeben.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, alle erforderlichen Erhaltungs-, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Zum Nachweis ist der Stadt erstmalig nach einem Jahr und danach jeweils nach drei Jahren, beginnend mit der protokollierten Fertigstellung der Maßnahmen, ein durch ein fachkundiges Büro erstellter Monitoringbericht durch die Vorhabenträgerin vorzulegen. Die Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

4. Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen nach § 3 hat die Vorhabenträgerin der Stadt spätestens vor Satzungsbeschluss eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage in Höhe von 6.000 € zu übergeben. Diese wird nach Vorlage eines geeigneten Nachweises (z.B. Abnahmeprotokoll durch die Untere Naturschutzbehörde oder ein fachkundiges Planungsbüro) in der Höhe des Wertes der umgesetzten Maßnahmen freigegeben.

§ 4

Weitere Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

1. Die Vorhabenträgerin hat auf ihre Kosten die nördliche Anbindung des Plangebiets an die Dorfstraße und die südöstliche Anbindung des Plangebiets an die Kremmener Straße nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen herzustellen:
 - a) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die entsprechenden Zufahrten zur Landesstraße L 19 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, aber unmittelbar nördlich bzw. südöstlich angrenzen.
 - b) Die Vorhabenträgerin hat etwaig erforderliche Genehmigungen oder Zustimmungen für die Herstellung der Zufahrten, insbesondere des Landesbetriebs Straßenwesen bzw. des Landkreises, auf eigene Kosten und Verantwortung herbeizuführen. Der Stadt sind die entsprechenden Genehmigungen bzw. Zustimmungen unaufgefordert nach deren Erteilung durch die Vorhabenträgerin zur Kenntnis zu geben.
 - c) Müssen für die Herstellung der Zufahrten, insbesondere zur Schaffung ausreichender Schleppkurven bzw. Sichtfelder, vorhandene Stellplätze bzw. -Stellflächen in der Dorf- oder Kremmener Straße beseitigt oder verlegt werden, hat die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten entsprechende Ersatzstellflächen in mindestens gleichem Flächenumfang und

in vergleichbarer Ausbauqualität zu schaffen. Die Stadt darf dabei Ersatzflächen vorgeben; die Vorhabenträgerin hat diese bei der Stadt abzufragen. Können entsprechende Ersatzflächen von der Stadt nicht zur Verfügung gestellt werden oder entscheidet sich die Stadt gegen die Schaffung von Ersatzstellflächen, ist für die beseitigten Stellplätze bzw. -flächen durch die Vorhabenträgerin eine Ablösezahlung entsprechend der im Zeitpunkt der Beseitigung geltenden Stellplatzsatzung an die Stadt zu erbringen.

- d) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, die Ausführungsplanung für die Zufahrten einschließlich der - soweit zutreffend - Ersatzstellflächen nach Ziff. c) zur Freigabe schriftlich und digital vorzulegen. Soweit noch nicht geschehen, sind dabei auch die Unterlagen nach Ziff. b) mit vorzulegen. Erst nach erteilter Freigabe dürfen die Zufahrten hergestellt werden. Verweigert die Stadt die Freigabe nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Unterlagen nach Satz 1 und Satz 2, gilt die Freigabe als erteilt.
- e) Die Herstellung der Zufahrten einschließlich - soweit zutreffend - der Ersatzstellflächen, die (Wieder-)Herstellung der Gehwege und die Durchführung der sonst erforderlichen baulichen und sonstigen Maßnahmen hat nach dem anerkannten Stand der Technik bzw. anerkannten Regeln der Baukunst unter Beachtung der straßenrechtlichen Richtlinien und nach Maßgabe der etwaig erteilten Genehmigungen bzw. Zustimmungen zu erfolgen. Die Herstellung der Zufahrten und der sonstigen Maßnahmen ist der Stadt spätestens zwei Wochen nach Durchführung schriftlich anzuzeigen und durch ein fachkundiges Ingenieurbüro abnehmen und protokollieren zu lassen. Die Abnahmeprotokolle sind der Stadt unaufgefordert zu übergeben.

- 2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, neben dem nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kremmen ermittelten 45

Stellplätzen weitere zehn Stellplätze innerhalb des Plangebiets im Bedarfsfall herzustellen, um so den besonderen Verhältnissen des Vorhabens und den Interessen der Wohnungssuchenden bzw. zukünftigen Nutzern angemessen Rechnung tragen zu können. Zu diesem Zweck hat die Vorhabenträgerin spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung ihres Vorhabens, spätestens aber drei Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auf ihre Kosten eine gutachterliche Stellungnahme eines für Fragen der Verkehrsplanung geeigneten Ingenieurbüros vorzulegen, ob der weitere Stellplatzbedarf nach Satz 1 besteht. Das Ingenieurbüro ist in Abstimmung mit der Stadt zu beauftragen. Stellt das Ingenieurbüro den Bedarf an bis zu zehn weiteren Stellplätzen fest, sind die Stellplätze entsprechend der Feststellung spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Eingang der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros herzustellen. Der Nachweis über die Herstellung der Stellplätze nach Satz 1 ist der Stadt nach Fertigstellung unaufgefordert vorzulegen.

§ 5

Planungshoheit

Die Planungshoheit der Stadt wird durch diese Vereinbarung nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Berichtigung des Flächennutzungsplans mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

§ 6

Unterrichtung und Zusammenarbeit

1. Die Stadt erklärt sich bereit, die Vorhabenträgerin während der Bauleitplanverfahren regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihr Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.
2. Die Vertragsparteien sind sich unbeschadet des § 5 darüber einig, dass sie alle Anstrengungen unternehmen werden, um einen zügigen

Abschluss der Bauleitplanungen und eine zügige Realisierung des Projektes der Vorhabenträgerin zu ermöglichen bzw. dass sie alle Handlungen unterlassen, die dies gefährden können. Sie erklären sich bereit, sich gegenseitig regelmäßig zu unterrichten und auch sonst einvernehmlich zusammenzuarbeiten.

3. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Vorhabenträgerin bereits vor Abschluss der Bauleitplanverfahren einen Antrag auf Erteilung von Baugenehmigungen bei der zuständigen Behörde einreichen kann.

§ 7

Kündigung

1. Die Vorhabenträgerin ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn die Stadt die Bauleitplanverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder der Bebauungsplan nicht innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft getreten ist. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder für das Vorhaben der Vorhabenträgerin – auch nur teilweise – eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Eine Kündigung ist weiterhin ausgeschlossen, wenn innerhalb der Frist nach Satz 1 das Vorhaben der Vorhabenträgerin – auch nur teilweise – zumindest nach § 33 BauGB zulässig ist.
2. Im Übrigen können die Parteien den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen.
3. Im Falle einer Kündigung des Vertrages stehen der Vorhabenträgerin für die von ihr bis dahin erbrachten Aufwendungen bzw. für die von ihr noch etwaig gegenüber Dritten zu erbringenden Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu. Die Vorhabenträgerin ist zudem verpflichtet, die nach § 2 entstandenen Kosten zu übernehmen.
4. Die Kündigung erfolgt schriftlich durch eingeschriebenen Brief.

§ 8

Rechtsnachfolger

1. Die Vorhabenträgerin kann ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – im Wege der Einzelrechtsnachfolge – nur nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung dieses Vertrages durch den Dritten gefährdet ist.
2. Die Vorhabenträgerin ist nicht verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf einen Rechtsnachfolger im Eigentum zu übertragen. Die Vorhabenträgerin ist auch bei einer Veräußerung des Vorhabengrundstücks weiterhin selbst für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag verpflichtet.

§ 9

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
4. Erfüllungsort für die Durchführung des Vertrages und Gerichtsstand ist Kremen.

Stadt:

.....

.....

Ort / Datum

Bürgermeister

.....

Stellvertretende

Bürgermeisterin

Vorhabenträgerin:

.....

.....

Ort / Datum

Geschäftsführer