

Kostentragungsvereinbarung

Zwischen der
Ortsgemeinde Staudernheim, vertreten durch den Ortsbürgermeister Rolf Kehl

- nachfolgend Gemeinde

und

der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG, vertreten durch den Vorstand, Herrn Horst Weyand und Herrn Odo Steinmann

- nachfolgend Investor

Präambel

In der Gemeinde herrscht eine starke Nachfrage an auch für junge Familien bezahlbaren Wohnbauflächen. Die Gemeinde plant daher auf den in der Anlage 1 farblich gekennzeichneten Flächen die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet. Es sollen dort circa 50 Wohnbaugrundstücke entstehen. Die haushaltsbelastende Vorfinanzierung bei der Entwicklung und der Erschließung soll vermieden und daher dem Investor die Aufgabe überlassen werden, die derzeit im Privatbesitz befindlichen Grundstücke anzukaufen, das künftige Wohngebiet zu erschließen und die Baulandflächen im Anschluss daran zu vermarkten. Die Gemeinde hat bekundet, das Vorhaben positiv durch die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts begleiten zu wollen und hat zu dem Zweck auch bereits am 05.05.2021 im Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Neunviertel“ beschlossen.

Ziel und Zweck dieser Vereinbarung ist es, die Frage der Kostentragung vor Durchführung des Verfahrens für alle bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens anfallenden (Verfahrens-)Kosten verbindlich zu regeln.

Die Umsetzung der Planung im Hinblick auf innere und äußere Erschließung (mit Ausnahme der leitungsgebundenen Erschließung) und der naturschutzfachliche Ausgleich soll ebenfalls durch und auf Kosten des Investors erfolgen. Hierzu wird ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geschlossen.

§ 1 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanvorentwurfs „In den Neunviertel“ der Gemeinde und beinhaltet die Grundstücke in der Gemarkung Staudernheim, Flur 12, Nummern 220/1; 222/1; 225/1; 230/1; 260/1 und die für die künftige Erschließung benötigten Grundstücke und Ausgleichsflächen. Das Vertragsgebiet erfasst insbesondere die für die Bebauung und die Erschließung benötigten Flächen und ggf. auch Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen.
- (2) Sofern sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Notwendigkeit ergibt, das Plangebiet zu vergrößern, wird dies einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien vereinbart.
- (3) Die Parteien sind sich einig, dass das von diesem Vertrag umfasste Gebiet immer mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans übereinstimmt.

§ 2 Grunderwerb

- (1) Der Investor ist noch nicht Eigentümer der im künftigen Plangebiet gelegenen Flächen. Er beabsichtigt, die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke zeitnah im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erwerben.
- (2) Beide Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag vorzeitig zu beenden, falls es dem Investor nicht gelingt, bis zum 31.12.2021 alle Grundstücke im Vertragsgebiet zu erwerben. Insoweit ist es ausreichend, wenn der Investor notariell beurkundete Angebote der jeweiligen Grundstückseigentümer auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages vorliegen oder die Verfügungsbefugnis auf andere Art und Weise (Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht etc.) notariell gesichert hat.
- (3) Die Parteien sind sich einig, dass Gespräche über eine Anpassung des Vertragsgebiets geführt werden, wenn ein entsprechender Nachweis nicht bis zu dem in Abs. 2 genannten Zeitpunkt gelingt, um das Gesamtprojekt möglicherweise in einer kleineren Form realisieren zu können.
- (4) Der Gemeinde steht an den Grundstücksflächen im Vertragsgebiet das gesetzliche Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu. Gegenüber dem Investor verzichtet die Gemeinde darauf, das ihr zustehende Vorkaufsrecht im Vorkaufsfall auszuüben.

(5) Für den Fall, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke im Zeitraum bis zum 31.12.2021 an einen Dritten anderweitig veräußern, verpflichtet sich die Gemeinde, das ihr zustehende Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nach § 27a BauGB zugunsten des Investors auszuüben. Für diesen Fall vereinbaren die Parteien das Folgende:

- a) Der Investor erklärt hiermit für diesen Fall i.S.d. § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass er zu der mit Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks (Verwirklichung des Vertragszwecks, Schaffung von Wohnbauflächen) innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.
- b) Die Gemeinde gibt die nach § 27a Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderliche Frist im Einvernehmen mit Investor so an, dass die Verwirklichung des Zwecks dieser Kostentragungsvereinbarung bestmöglich gefördert wird.
- c) Von der Möglichkeit des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB macht die Gemeinde nur nach vorheriger Zustimmung des Investors Gebrauch.
- d) Der Investor stellt die Gemeinde im Innenverhältnis von der Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises frei.

..

§ 3

Ausführung des Planungsverfahrens

Dieser Vertrag lässt die alleinige Verantwortung der Gemeinde für die Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens unberührt. Insbesondere wird keine Pflicht der Gemeinde zur Einleitung oder Fortführung der Planung begründet. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung bleibt unberührt. Aus der Kostentragungspflicht folgt keine Planungspflicht auf Seiten der Gemeinde (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

§ 4 Kostentragungsverpflichtung

(1) Der Investor trägt sämtliche Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für Planungsleistungen zur Erarbeitung eines Entwurfs des Bebauungsplanes für den in den § 1 genannten Planbereich nach den Regelungen des BauGB.

Hiervon ausgenommen sind nur die unabdingbar der Gemeinde verbleibenden Aufgaben.

- (2) Als Planungsleistung sind alle Arbeiten, die für das Aufstellungsverfahren vorgeschrieben sind oder sich auf Grund der Verfahrensergebnisse als notwendig ergeben, durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro zu erbringen. Die Parteien sind sich insoweit einig, dass das Ingenieurteam Günter Retzler GdB, Idar-Oberstein beauftragt werden soll.
- (3) Von der in den Abs. 1 und 2 näher umschriebenen Kostentragungspflicht erfasst sind insbesondere
 - a) die Kosten des von der Gemeinde zu beauftragenden# Planungsbüros,
 - b) die Kosten für alle aus Sicht der Gemeinde für die Planung erforderlichen Gutachten sowie Fachplanungen, Verfahren und Maßnahmen (z.B. Immissionsschutz, hydrogeologische Gutachten, Bodengutachten, Eingriffs- Ausgleichsbewertung, natur- oder artenschutzfachliche Untersuchungen und Maßnahmen, Notwendigkeiten aufgrund übergeordneter Belange und Planungen)
 - c) Aufwendungen für die Einschaltung eines sonstigen Dritten (§ 4b BauGB),
- (4) Zu den Aufgaben des Planungsbüros, für die eine Kostentragungspflicht besteht, gehören insbesondere:
 - a) Ausarbeitung des Bauleitplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Darstellung sowie der dazugehörigen Begründung inkl. die notwendigen Ausführungen zum ggf. notwendigen Umweltbericht für die Beteiligungsschritte,
 - b) Vorbereitung und Mitwirkung der gesetzlich vorgeschriebenen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen,
 - c) Ausarbeitung der Stellungnahmen zu den eingegangenen Anregungen in den verschiedenen Beteiligungsschritten für die jeweiligen, im Fachausschuss vorzubereitenden Ratsvorlagen (Würdigungen nach den Beteiligungsschritten bzw. Abwägung),

- d) Überarbeitung der Planung nach den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung in zeichnerischer und textlicher Form sowie der Begründung, sofern hierfür eine Notwendigkeit besteht: Durchführung eventuell erforderlicher zusätzlicher Abstimmungen mit Fachbehörden,
 - e) Einholung der ggf. zusätzlich notwendigen Fachbeiträge und Gutachten (z.B. zu Verkehr, Lärmschutz, Umweltschutz, zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, zu Fragen der ökologischen Bewertung) - soweit für das Vorhaben relevant,
 - f) Teilnahme an Bürgerversammlungen, Sitzungen der Ratsausschüsse und des Rates, die der Behandlung der Bebauungsplanänderung dienen,
 - g) Bereitstellung der Planunterlagen in notwendiger Anzahl für die Durchführung von Verfahrensschritten, z.B. Beteiligungen von Fachbehörden,
 - h) zusätzliche Bereitstellung der Satzungspläne zum Abschluss der Satzungsverfahren in digitaler Form (pdf und x-plankonform) sowie mind. 3 Papierfassungen in urkundenechter Form.
- (5) Die Kostentragungspflicht erfasst das gesamte Verfahren, einschließlich dem Teil des Verfahrens, der vor Abschluss dieses Vertrages stattgefunden hat.
- (6) Die Kostentragungspflicht verbleibt auch dann beim Investor, wenn der Bebauungsplan – aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auch immer – nicht in Kraft treten sollte oder der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben oder für unwirksam erklärt werden sollte. Dem Investor ist bewusst, dass er sämtliche Kosten auf eigenes Risiko erbringt.
- (7) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt oder bereits getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (8) Eine mögliche weitergehende interne Regelung der Kostentragung zwischen den bisherigen Grundstückseigentümern, dem Investor und späteren Käufern ist nicht Gegenstand dieses Vertrags.

§ 5 Leistungen der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde führt die nachfolgend genannten, von ihr zu erbringenden Verfahrensschritte durch, sobald die notwendigen Verfahrensunterlagen in ausreichender Form und mit abgestimmten Inhalt vom Investor bzw. vom beauftragten Planungsbüro Retzler vorgelegt werden:
 - a) Freigabe der vom Planungsbüro erarbeiteten Unterlagen für die notwendigen Beteiligungsschritte der benachbarten Gemeinden, der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und Überprüfung der Ergebnisse hinsichtlich der Berücksichtigung im weiteren Verfahren
 - b) Erstellung der Ratsvorlagen - auf der Basis der Ausarbeitungen des Planungsbüros - insbesondere zu den Würdigungen nach den Beteiligungsschritten wie z.B. der Abwägung nach der Offenlage und dem Satzungsbeschluss
 - c) Durchführung der Beteiligungsverfahren und der erforderlichen Bekanntmachungsverfahren
- (2) Die Parteien sind sich auch im Zusammenhang mit der Durchführung der Verfahrensschritte darüber bewusst, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden, vgl. § 1 Abs. 3 BauGB.

§ 6 Eigentum an den Planunterlagen

- (1) Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellten Unterlagen, Gutachten etc. gehen automatisch und ohne Kosten in das Eigentum der Gemeinde über, dies gilt insbesondere für den Planentwurf und die in diesem Verfahren erstellten Gutachten. Die Gemeinde kann den Bauleitplan aufgrund sachlicher Erfordernisse nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ohne Einschränkungen ändern, ergänzen oder erweitern.
- (2) Für die Veröffentlichung des Bebauungsplanes oder der dazugehörigen weiteren Planungen und Fachbeiträge muss vorab das schriftliche Einverständnis der Gemeinde vorliegen.

§ 7 Rechtsschutz

- (1) Für den Fall, dass der in Kraft getretene Bebauungsplan im Wege der abstrakten Normenkontrolle nach § 47 VwGO vor dem Obergerverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz auf seine Wirksamkeit hin überprüft wird, verpflichtet sich die Gemeinde, in dem Verfahren die Wirksamkeit des Planes zu verteidigen.
- (2) Im Rahmen des Normenkontrollverfahrens herrscht Anwaltszwang. Die Gemeinde lässt sich durch einen vom Investor zu bestimmenden Fachanwalt/Fachanwältin für Verwaltungsrecht vertreten. Der Investor verpflichtet sich, die in einem möglicherweise auftretenden Normenkontrollverfahren anfallenden Kosten (Anwaltskosten, Gerichtskosten, Auslagen etc.) vollumfänglich zu übernehmen, soweit das Urteil nicht die Gegenseite zur Kostenübernahme verpflichtet.
- (3) Die Abs. 1 und 2 gelten auch für den Fall einer inzidenten Überprüfung des Bebauungsplanes vor Gericht, wenn es zu einer Hinzuziehung oder Beiladung der Gemeinde kommt.
- (4) Im Falle einer durch das Gericht festgestellten Unwirksamkeit des Bebauungsplans entscheidet allein die Gemeinde, ob eine Heilung des Planes vorgenommen bzw. ein erneutes Verfahren durchgeführt wird. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass dies möglicherweise dazu führt, dass entsprechende Festsetzungen oder sogar der gesamte Bebauungsplan nicht aufrechterhalten werden können.
- (5) Sollte die Gemeinde sich in diesem Fall für ein ergänzendes (§ 214 Abs. 4 BauGB) bzw. erneutes Verfahren entscheiden, gelten die Vertragspflichten dieses Vertrages für beide Vertragsparteien entsprechend.

§ 8 Kündigung und Rücktritt

- (1) Sollte über den Bebauungsplan „In den Neunviertel“ nicht innerhalb von 24 Monaten nach Vertragsschluss ein Satzungsbeschluss i.S.v. § 10 BauGB gefasst werden, so kann jede Partei den Vertrag ohne Angabe von Gründen kündigen.
- (2) Sollte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB über den

Bebauungsplan „In den Neunviertel“ nicht innerhalb von 18 Monaten nach Vertragsschluss öffentlich durch Bekanntmachung im maßgeblichen Amtsblatt eingeleitet worden sein, kann der Investor diese Vereinbarung ohne Angabe von Gründen kündigen.

- (3) Für den Fall, dass der Investor die Vereinbarung kündigt sind Ersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund gegen die Gemeinde ausgeschlossen.

§ 9 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies betrifft den Inhalt, als auch die gewählte Verfahrensart. Demgemäß sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass mit dieser Vereinbarung keine Vorwegentscheidung vorliegt über den endgültig vom Rat der Gemeinde zu beschließenden Bebauungsplan.
- (2) Der Investor erkennt die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes „In den Neunviertel“ für sich und seine Rechtsnachfolger unwiderruflich an und verzichtet auf sich hieraus eventuell ergebende Übernahme- und Entschädigungsansprüche. Insbesondere ausgeschlossen sind sämtliche Ansprüche nach den §§ 39 – 44 BauGB.
- (3) Die mit diesem Vertrag vereinbarten Haftungsausschlüsse gelten nicht für vorsätzliches Handeln im Anwendungsbereich von § 276 Abs. 3 BGB sowie für Amtshaftungsansprüche aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG.
- (4) Das Zustandekommen von Absprachen und Verträgen oder deren Unterbleiben, insbesondere das Ausbleiben avisierten Vertragsschlusses der Parteien untereinander oder mit sonstigen Dritten berührt die Gültigkeit und Durchführung dieses Vertrages nicht.

§ 10 Rechtsnachfolge

Eine Rechtsnachfolge des Investors bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe, diese ebenfalls entsprechend weiterzugeben, aufzuerlegen.

§ 11 Schriftformklausel

Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Vertragsänderungen und/oder-Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel.

§ 12 Gerichtsstandsvereinbarung

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Gemeinde liegt.

§ 13 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam, gem. § 158 BGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat von Staudernheim diesem zustimmt.

§ 14 Abschließende Bestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der weiteren Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommen, ohne ihrerseits unwirksam zu sein. Dies gilt auch für etwaige Vertragslücken.
- (2) Dieser Vertrag tritt an die Stelle sämtlicher bisherigen Abreden oder Vereinbarungen.
- (3) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien und das Ingenieurbüro Retzler erhalten je eine Ausfertigung.

Unterschrift, Bürgermeister der OG
mit Dienstsiegel

Unterschrift Investor