

- Entwurf -

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

zwischen

der Ortsgemeinde Rehborn

Im Weiher 7, 55592 Rehborn,
vertreten durch den Ortsbürgermeister, Herrn Karl-Otto Dornbusch,
- nachfolgend Ortsgemeinde genannt –

und

Erschließungsträger

Strukturentwicklungsgesellschaft der Sparkasse Rhein-Nahe mbH,

Kornmarkt 5, 55543 Bad Kreuznach,
vertreten durch deren Geschäftsführer Volker Schick und deren Prokuristen Alexander Süß,
- nachfolgend Erschließungsträger genannt –

wird für das Bebauungsplangebiet „Auf der Windschnurr“ der Ortsgemeinde Rehborn folgender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Präambel

Die Ortsgemeinde Rehborn beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet „Auf der Windschnurr“

Das geplante Neubaugebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha (Anlage 1).

Sofern der Erschließungsträger Leistungen nicht selbst erbringt, beauftragt er mit der Bauleitplanung und Grünordnungsplanung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, welche die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro erfolgt im Benehmen mit dem Auftraggeber.

Mit der Erstellung der Planunterlagen für den Bebauungsplan einschließlich dem Fachbeitrag Naturschutz soll die WVE GmbH Kaiserslautern beauftragt werden. Die Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Maßnahme umfasst auch eine eventuelle Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitenden Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichtes. Die Planungshoheit der Ortsgemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt hiervon unberührt.

Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien folgenden Vertrag:

- Entwurf -

§ 1

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans „Auf der Windschnurr“ der Ortsgemeinde Rehborn und beinhaltet die Grundstücke in der Gemarkung Rehborn, Flur 59, Nr. 3039/67 tlw., 1576 tlw., 1558/3, 1589, 1590/2, 1694/1, 1695/2, 1695/3, 1700/2, 1701/4, 1705/2, 1709, 1710 und 1711 (ggf. weitere, für die Entwässerung erforderliche zu ergänzen).

§ 2

Grunderwerb

- (1) Der Erschließungsträger erwirbt die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke von den Grundstückseigentümern.
- (2) Zu diesem Zweck nimmt der Erschließungsträger nach Vertragsabschluss Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zum Abschluss von Kaufverträgen auf. In den Kaufverträgen wird ein befristetes Rücktrittsrecht zu Gunsten des Erschließungsträgers aufgenommen, welches unter den Bedingungen
 - a) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens müssen durch Rechtskraft des Bebauungsplans gegeben sein
 - b) der Erwerb der gesamten, unter § 1 dieses Vertrages bezeichneten Flächen, durch den Erschließungsträger muss gesichert sein, d. h. es muss gelungen sein, mit allen Grundstückseigentümern rechtswirksame Kaufverträge abzuschließen
 - c) vom Erschließungsträger müssen mit der Gemeinde und den Verbandsgemeindewerken die erforderlichen Erschließungs- und sonstigen erforderlichen städtebaulichen Verträge geschlossen sein.
- (3) Die Ankaufpreise werden im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
- (4) Die Gemeinde stellt dem Erschließungsträger die ihr verfügbaren vollständigen Adressen aller Grundstückseigentümer kostenlos zur Verfügung und wirkt, soweit erforderlich, bei den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern mit, um diese zu einem positiven Ergebnis im Sinne der privatrechtlichen Erschließung zu führen.

§ 3

Ausarbeitung der Planung

- (1) Die Ortsgemeinde ist bemüht, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den rechtlichen Rahmen für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Erschließung dieses Gebietes, mit dem Ziel die vorbezeichneten Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, zu legen.

- Entwurf -

- (2) Die Ortsgemeinde wird das nach Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Bebauungsplanverfahren betreiben. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rehborn in der Sitzung vom 10.03.2020 gefasst. Es ist beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB durchzuführen.
- (3) Den Parteien ist bewusst, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans nicht besteht und durch diesen Vertrag auch nicht begründet wird.
- (4) Der Erschließungsträger übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Gemeinde, die vollständige Ausarbeitung des erforderlichen Bebauungsplans mit Fachbeitrag Naturschutz sowie Umweltprüfung und Umweltbericht. Hierzu gehört auch die Auswertung der eingegangenen Anregungen aus den einzelnen Verfahrensschritten: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Offenlage und ggfls. erneute Offenlage. Der Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplans sowie des Fachbeitrages Naturschutz wird der WVE GmbH Kaiserslautern, durch den Erschließungsträger erteilt.
- (5) Die Gemeinde ist darüber hinaus berechtigt, weitergehende Gutachten, Ausarbeitungen o. a. zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen.
- (6) Der Erschließungsträger unterrichtet die Gemeinde über den Stand der Planungen. Die Gemeinde behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung gemeinsam mit dem Erschließungsträger zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planungsverfahrens als erforderlich und zweckmäßig herausstellt. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger.
- (7) Die Durchführung des Verfahrens obliegt der Gemeinde. Die Mitwirkung des Erschließungsträgers im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4 b BauGB.
- (8) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Erschließungsträger in keiner Weise erfolgt.

§ 4

Folgelasten

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt alle zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen, die sich aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit aus den jeweiligen Verfahrensschritten ergeben.

- Entwurf -

- (2) Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für die aufgrund der Planung eventuell erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinde wird den Erschließungsträger dabei unterstützen, den Umfang der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu minimieren. Das kann z. B. durch Nachweis des Ausgleiches im Plangebiet, oder durch Zurverfügungstellung etwaig im Eigentum der Gemeinde stehender Flächen.
- (3) Bereits vorab entstandene Kosten der Ortsgemeinde (z. B. Gutachten, Vorplanungen etc.) werden vom Erschließungsträger erstattet. Der Zeitpunkt zur Erstattung wird mit Beginn der Erschließungsarbeiten festgelegt.

§ 5

Grundstücksverkauf

- (1) Der Verkauf der erschlossenen Grundstücke erfolgt durch den Erschließungsträger.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf Wunsch der Gemeinde beim Verkauf der Baugrundstücke in die Kaufverträge eine Bauverpflichtung aufzunehmen. Die Auflage verpflichtet die Erwerber, mit der Bebauung der erworbenen Grundstücke binnen 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages, oder, sofern bei Abschluss des Kaufvertrages die Erschließungsanlagen noch nicht fertiggestellt sind, 3 Jahre nach Abnahme der Erschließungsanlagen, zu beginnen.
Der Rückübertragungsanspruch der SEG wird durch Vereinbarung einer im Grundbuch einzutragenden bedingten Rückkaufassessvormerkung gesichert.
- (3) Für den Fall der Verletzung der Bauverpflichtung ist zu regeln, dass der Gemeinde das Recht zusteht, die Grundstücke zu dem Kaufpreis zu erwerben, den die Grundstückseigentümer an den Erschließungsträger bezahlt haben. Der bedingte Erwerbsanspruch der Gemeinde zur Sicherung der Bauverpflichtung ist dinglich zu sichern.
- (4) In der Verkaufsurkunde ist auch zu regeln, dass mit dem Kaufpreis die Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und die Kostenbeiträge nach § 135 a BauGB für landespflegerische Maßnahmen abgegolten sind.

§ 6

Rücktrittsrechte

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt, ist der Erschließungsträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

- Entwurf -

§ 7

Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt.

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1.) Dieser Vertrag und der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde, den Verbandsgemeindewerken Nahe-Glan und dem Erschließungsträger bezüglich der verkehrstechnischen- und der entwässerungstechnischen Erschließung werden nur gemeinsam wirksam.
- (2.) Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Erschließungsträger erhalten nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien je eine Ausfertigung.
- (3.) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Unterschriften:

Ortsgemeinde

Strukturentwicklungsgesellschaft
der Sparkasse Rhein-Nahe mbH

Rehborn, den

Bad Kreuznach, den

.....
Karl-Otto Dornbusch, Ortsbürgermeister

.....
Volker Schick Alexander Süß
Geschäftsführer Prokurist