

Vertrag

zwischen

der Stadt Genthin, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Wolfgang Bernicke, Marktplatz 3, 39307 Genthin

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der E.&H. Grundstücksgesellschaft OHG, vertreten durch den Gesellschafter Herrn Thomas Erbs, Magdeburger Straße 5, 39307 Genthin

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird hiermit auf der Grundlage des § 11 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 1. Oktober 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) aufgrund des Beschlusses des Stadtrats vom folgender städtebaulicher Vertrag zum Zwecke der 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin geschlossen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
§ 1 Vertragszweck	2
§ 2 Vorbereitungen und Ausarbeitung von städtebaulichen Planungen und Abarbeitung von Verfahrensschritten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)	2-5
§ 3 Beauftragung von Fachplanern und Erstellung von sonstigen Gutachten	5/6
§ 4 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt / Entschädigungen	6/7
§ 5 Rechtsnachfolge	7
§ 6 Kündigung und Anpassung	7/8
§ 7 Wirksamwerden des Vertrages	8
§ 8 Kosten und Leistungen	9/10
§ 9 Schlussbestimmungen	10

§ 1 Vertragszweck

(1) Der Vertrag dient der Sicherung aller erforderlichen Maßnahmen zur Vorbereitung und Erarbeitung der 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Genthin, einschließlich der Erstellung aller für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erforderlichen Unterlagen. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag umgrenzten Flächen. Dazu gehören die Flächen die im Auszug des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich der Rathenower Heerstraße, Gemarkung Genthin, Flur 23 , Flurstück 10006. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan.

(2) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Änderung des Flächennutzungsplanes für den o.g. Bereich. Er beabsichtigt, auf den in der Anlage gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke folgendes Vorhaben zu realisieren:

- Seniorenresidenz mit betreutem Wohnen mit einer Kurzzeitpflegestation für 30 Personen sowie 28 Wohnbungalows zu bauen (siehe Bebauungskonzept vom 26.05.2009).

(3) Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung und Bebauung der betreffenden Grundstücke als Wohngebiet gemäß §§ 4, 4a BauNVO sein. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll als Wohnbaufläche erfolgen.

§ 2 Vorbereitungen und Ausarbeitung von städtebaulichen Planungen und Abarbeitung von Verfahrensschritten (§ 11 Abs . 1 Nr . 1 und 3 BauGB)

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten den Entwurf der in § 1 benannten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich erarbeiten zu lassen, der in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan angelegt ist. Der Vorhabenträger wird mit der Erarbeitung ein für derartige Planungsaufgaben

geeignetes Planungsbüro (nachfolgend „Planer“ genannt) nachweislich zu beauftragen.

(2) Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf einer dafür geeigneten, aktuellen Kartengrundlage zu erstellen.

(3) Die Beteiligten sind sich einig darüber, dass der abzuarbeitende Verfahrensablauf folgende Schritte umfasst:

Verfahrensschritt /Zuständigkeit

1. Erarbeitung eines Vorentwurfes für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. der Begründung und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

V. : Vorhabenträger/ Planer

2. Vorstellung dieses Vorentwurfes im Stadtrat und seinen Fachausschüssen nach inhaltlicher Abstimmung mit der Stadtverwaltung

V. : Vorhabenträger/ Planer

3. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form der öffentlichen Versammlung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

V. : Stadt Genthin

4. Auswertung der Beteiligungsverfahren und ggf. Überarbeitung des Planentwurfes einschl. der Begründung und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

V. : Vorhabenträger/ Planer und Stadt Genthin

5. Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Stadtrat nach Beratung in den Fachausschüssen Stadt Genthin

V. : Stadt Genthin

6. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB in Form der öffentlichen Auslegung über den Zeitraum von einem Monat und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

V. : Stadt Genthin

7. Wertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (Abwägung).

V. :Stadt Genthin/ Vorhabenträger/ Planer

8. Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beschluss der 5.

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin im Stadtrat nach vorhergehender Beratung in den Fachausschüssen

V. :Stadt Genthin

9. Vorlage der zusammenfassenden Erklärung zur 5. Änderung nach §10 (4) BauGB

V.: Vorhabenträger/ Planer

10. Antrag auf Genehmigung an das Landesverwaltungsamt LSA

V. :Stadt Genthin / Planer

11. Bekanntmachung der Genehmigung und der Wirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

V. Stadt Genthin

(5) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des Planers bei der Vorbereitung des Planverfahrens und der abzuarbeitenden Verfahrensschritte erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S.d. § 4 b BauGB.

(6) Die Stadt wird erst nach Prüfung der Entwurfsinhalte und ggf. der Korrektur durch den Vorhabenträger mit der Abarbeitung des nächstfolgenden Verfahrensschrittes beginnen. Im Weiteren wird die Stadt erst nach Wirksamkeit dieses Vertrages mit der Abarbeitung des nächstfolgenden Verfahrensschrittes beginnen. Das Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit wird durch die Stadt organisiert und vollzogen.

(7) Der Vorhabenträger übernimmt fristgemäß die Bereitstellung von Planunterlagen (Entwürfe) in der seitens der Stadt Genthin festgelegten erforderlichen Anzahl zum jeweilig entsprechend benannten und mit dem Vorhabenträger abgestimmten Termin.

Grundsätzlich erfolgt die verfahrensmäßige Abarbeitung im schwarz/weiß Layout, es besteht jedoch Einigkeit darüber, dass ein Teil dieser Planungen auch im Farblayout zu liefern ist (Auslegungen, Satzungs-exemplare). Dabei ist die PlanzV 90 zu beachten.

(8) Die Stadt wird nach erfolgter Beschlussfassung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Stadtrat die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen

Auslegung veranlassen und den Planentwurf einschl. der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich auslegen.

(9) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung der Unterlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Verfahrens für den Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben dadurch unberührt.

§ 3 Beauftragung von Fachplanern und Erstellung von sonstigen Gutachten

(1) Es kann sich ein Bedarf zur Erstellung von notwendigen und erforderlichen Gutachten und Untersuchungen ergeben, die dazu dienen können, die Vereinbarkeit der Planungsziele zur vorherigen Nutzung bzw. zu den möglicherweise vorhandenen Planungseinschränkungen zu untersuchen. Die konkreten Anforderungen ergeben sich durch die Beteiligung der zuständigen Behörden. Die für die Erstellung der notwendigen Gutachten entstehenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

(2) Bei der Erarbeitung der Bestimmung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft oder anderen Gesetzen und für die geeigneten Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz soll die entsprechende inhaltliche Untersetzung im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung mit der Anwendung der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ (Gemäß Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Ministerium Bau und Verkehr, Ministerium des Innern und Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2) erfolgen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen der Verfahrensführung unbedingt erforderlichen Gutachten und Untersuchungen i. S. des Absatzes 1

(Bestandserfassungen der relevanten Schutzgüter, Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft und des Eingriffs in Natur und Landschaft, Gutachten zu dem Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Gutachten zu Altlastenfragen usw.), die zum erfolgreichen Abschluss des Planverfahrens benötigt werden, auf seine Kosten durch leistungsfähige Gutachter erstellen zu lassen. Die Stadt ist vor der Auftragserteilung an diese Gutachter zu beteiligen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB erforderliche Erstellung des Umweltberichtes zu erstellen. Die Stadt Genthin wird den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange für die Abwägung festlegen. Von den erstellten Gutachten ist jeweils der Stadt eine Originalausgabe zum Verbleib zur Verfügung zu stellen.

§ 4 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt / Entschädigungen

(1) Ein Anspruch auf die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Inhalte des Flächennutzungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist unbeschadet der Regelung in Absatz 3 dieses § 4 ausgeschlossen.

(2) Sollte die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Rechtskraft erlangen, werden bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichtet der Vorhabenträger auch schon jetzt unwiderruflich. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

(3) Dieser Verzicht gilt nicht für den Fall, dass die Stadt die Rechtskrafterlangung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Gründen, die sie zu vertreten hat verhindert oder erheblich verzögert, das Bauleitplanverfahren abbricht oder nur unter erheblichen Abweichungen von der in § 1 genannten Zielsetzung fortführt, ohne dass dies durch das objektive Recht vorgegeben ist. Für diesen Fall trägt die Stadt die für die Planung entstandenen nachgewiesenen Kosten. Weitergehende

Ersatzansprüche, gleich aus welchem Grund, sind ausgeschlossen. Entschädigungszahlungen aufgrund anderer vertraglicher Regelungen (z.B. Erbbaurechte) bleiben unberührt.

§ 5 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 6 Kündigung und Anpassung

(1) Die Stadt ist zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von sechs Monaten nicht nachkommt.

(2) Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur außerordentlichen Kündigung nur dann berechtigt, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 4 Wochen ein anderes Planungsbüro beauftragen kann.

(3) Der Vorhabenträger ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Ablauf von zwei Jahren seit Abschluss dieses Vertrags noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte. Der Vorhabenträger ist ferner zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn die Stadt die Rechtskrafterlangung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verhindert oder

erheblich verzögert, das Bauleitplanverfahren abbricht oder nur unter wesentlichen Abweichungen von den in § 1 genannten Zielsetzungen fortführt.

(4) Eine Kündigung dieses Vertrages kann auch erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt. Die Gründe bedürfen des Nachweises.

(5) Eine Kündigung ist durch schriftliche Erklärung per Einschreiben gegenüber dem Anderen auszuüben. Im Falle der Kündigung bleibt es bei den in den §§ 2 und in 9 geregelten Kostenlösungen.

(6) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

(7) Eine Anpassung des Vertrags kann nur dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist, oder wenn die Inhalte des Bebauungsplanes von dem im Vertrag angenommenen Ziel nicht nur unwesentlich abweichen. Der Vorhabenträger oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Anfallende Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger ist jedoch zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn die anfallenden Kosten nach Einschätzung des Vorhabenträgers wirtschaftlich unvertretbar sind.

§ 7

Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird nach Unterschriftsleistung durch beide Vertragsparteien wirksam.

§ 8 Kosten und Leistungen

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der in den einzelnen Vertragsabreden von dem Vorhabenträger übernommenen Vorhaben und Tätigkeiten.

1. Kosten für die Planerstellung inkl. aller notwendigen Gutachten, Vermessungsleistungen und Vervielfältigungen,
2. die Kosten für die Erteilung der Vervielfältigungsgenehmigung und Bereitstellung einer geeigneten Grundlage zum Zwecke der Bauleitplanung gemäß § 13 Abs. 2 VermKatG LSA

Der Vorhabenträger übernimmt keine verwaltungsinternen Kosten der Stadt.

(2) Der Vorhabenträger liefert der Stadt Genthin für die Durchführung des Beschlussverfahrens mind. 10 Werktage (ohne Sonnabend und Sonntag) vor dem jeweiligen mit dem Vorhabenträger rechtzeitig abgestimmten ersten Beschlussgremium die entsprechend notwendige Anzahl von Kopien der Planentwürfe. Großformatige Pläne sind auf DIN A4 zu falten, Textteile sind oben links mit Heftklammern zu fixieren. Die Textteile (auf Deckblatt bzw. 1. Seite) und die Planentwürfe sind mit der gerahmten Aufschrift: „Planverfahren – 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin“ zu bezeichnen. Die Nummer der Beschlussvorlage wird von der Stadt vorab dem beauftragten Planungsbüro des Vorhabenträgers mitgeteilt.

(3) Der Vorhabenträger liefert der Stadt Genthin für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens und die Information der wirksamen 5. Änderung FNP für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der umliegenden Gemeinden auf Abforderung durch die Stadt die entsprechend notwendige Anzahl von Kopien der Planentwürfe.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Nachlieferung eines eventuell erforderlich werdenden Mehrbedarfes. Großformatige Pläne sind auf DIN A4 zu falten. Das Planlayout in schwarz/weiß ist ausreichend.

(5) Nach gefasstem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss liefert der Vorhabenträger je mindestens 2 farbige Exemplare des Planvorentwurfes bzw. des Planentwurfes einschl. der zugehörigen Begründung.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Übereinstimmend erklären beide Vertragsparteien, dass außerhalb dieses Vertrags keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind. Für Änderungen des Vertrages gilt Abs. 3.

(2) Bei der Erarbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Vertragsparteien jeweils loyal zusammenarbeiten und bei der Lösung der sich wechselseitig stellenden Fragen nach besten Kräften im Sinne des Ziels dieser Vereinbarung zusammenwirken.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig. Der Vertrag ist zu Beweis Zwecken zweifach auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt.

(5) Jede Partei trägt die ihr im Zuge des Abschlusses und Vollzugs dieser Vereinbarung entstehenden Kosten selbst, es sei denn, diese Vereinbarung enthielte dazu eine gesonderte Regelung.

§ 10
Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt die nachfolgend aufgeführte Anlagen bei.

- Lageplan

Die Anlage ist Bestandteil.

Genthin, den2009

Genthin, den2009

Bürgermeister der Stadt Genthin
Bernicke

E.& H. Grundstücksgesellschaft OHG
Erbs