

## **Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen

der Stadt Genthin, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Thomas Barz, Marktplatz 3, 39307 Genthin

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Grundstücksgemeinschaft Torsten und Annette Schmidt, Hohenbelliner Weg 23, 39307 Brettin, vertreten durch Herrn Torsten Schmidt und Frau Annette Schmidt

- 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722) folgender städtebaulicher Vertrag zum Zwecke der Erarbeitung eines Bebauungsplanes und zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen geschlossen.

Durch diesen Vertrag wird die Durchführung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
§ 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
§ 4 Erschließung	6
§5 Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen	6
§ 6 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt / Entschädigungen	6/7
§ 7 Rechtsnachfolge	7
§ 8 Kündigung und Anpassung	7/8
§ 9 Wirksamwerden des Vertrages	8

§ 10 Kosten und Leistungen	8/9
§ 11 Schlussbestimmungen	9/10
§ 12 Bestandteile des Vertrages	10

## § 1

### **Vertragszweck**

(1) Der Vertrag dient der Sicherung aller erforderlichen Maßnahmen zur Vorbereitung und Erarbeitung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Jerichower Straße“ 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 des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Gemarkung Genthin, Flur 12, Flurstücke 44/2 – 44/10, 10048,10000, 10002 und 10003. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan.

(2) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o.g. Bereich. Er beabsichtigt, auf den in der Anlage gekennzeichneten Flächen der Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 48.504 m<sup>2</sup> auf einer Fläche von etwa 230x250 m die Standortsicherung und Entwicklung für die gewerbliche Nutzung festzusetzen.

(3) Ziel des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung und Bebauung der betreffenden Grundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO sein.

(4) Durch entsprechende textliche Zusätze und den Einsatz von weiteren Festsetzungen, insbesondere Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung werden die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Planbereiche konkretisiert.

## § 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 des in § 1 benannten Bebauungsplanes 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 Stadtplanungsbüro beauftragen (nachfolgend „Planer“ genannt).

(2) Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanvorentwurfes für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Jerichower Straße“ 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 Auslegung über den Zeitraum von einem Monat i.S. des § 3 (2) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden 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 gemäß § 4 (2) BauGB

V. : Stadt Genthin

7. Wertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

V. :Stadt Genthin/ Vorhabenträger/ Planer

8. Beschluss über die Stellungnahmen der Behörden und der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung im Stadtrat nach vorhergehender Beratung in den Fachausschüssen

V. :Stadt Genthin

## 9. Satzungsbeschluss Stadt Genthin

V. : Stadt Genthin

## 10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Ausfertigung des Bebauungsplanes

V. : Stadt Genthin / Planer

(5) 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. Im Übrigen erfolgt die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des Planers unter Beachtung von Absatz 10 dieses § 2.

(6) Die Stadt Genthin stellt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für den Fall in Aussicht, dass ein auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähiger Bauantrag/ BlmSch-Verfahren erstellt wird und zum Zeitpunkt der Entscheidung über diesen Bauantrag/ BlmSch-Verfahren die Tatbestandsmerkmale des § 33 Abs. 1 Nr. 1-4 BauGB erfüllt sind.

(7) 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.

(8) 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, Satzungssexemplare). Dabei ist die PlanzV 90 zu beachten.

(9) 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.

(10) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes 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 Aufstellungsverfahrens für den Bereich Gewerbegebiets „Jerichower Straße“ 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. Hierzu zählt u. a. neben den Untersuchungen des Baugrundes insbesondere ein Grünordnungsplan i.S. des § 7 NatSchG LSA. Die konkreten Anforderungen ergeben sich durch die Beteiligung der zuständigen Behörden. Die für die Erstellung der notwendigen Gutachten und des evtl. erforderlich werdenden Grünordnungsplanes entstehenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Ein Exemplar des fertigen Grünordnungsplanes ist der Stadt Genthin zu übergeben.

(2) Bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes und der Bestimmung des Ausgleichs und für die geeigneten Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich 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 zum Bebauungsplan 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

### **Erschließung**

Die Sicherung der inneren Erschließung für das in § 1 Absatz 2 genannte Vorhaben auf den in der Anlage gekennzeichneten Teilflächen obliegt dem Vorhabenträger.

## § 5

### **Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Freiflächengestaltungsmaßnahmen auf seinem Grundstück spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen.

(3) Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen, sind spätestens bis ein Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen auszuführen und entsprechend fachtechnischer Standards zu pflegen. Die Durchführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## § 6

### **Haftungsausschluss zugunsten der Stadt / Entschädigungen**

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

(2) Sollte der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans 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.

## **§ 7**

### **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.

## **§ 8**

### **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 dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.

(3) Der Vorhabenträger ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans verhindert oder erheblich verzögert, das Bauleitplanverfahren abbricht oder nur unter wesentlichen Abweichungen von den in § 1 genannten Zielsetzung 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.

## **§ 9**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird nach Unterschriftsleistung durch beide Vertragsparteien wirksam.

## **§ 10**

### **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 und Vermessungsleistungen sowie der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen,

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 – Bebauungsplan Gewerbegebiet „Jerichower Straße“ zu bezeichnen. Der Grünordnungsplan ist in gleicher Anzahl vom Vorhabenträger der Stadt Genthin zur Verfügung zu stellen. 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 für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der umliegenden Gemeinden auf Abforderung durch die Stadt die entsprechend notwendige kostenlose Anzahl von Kopien der Planentwürfe zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan. Es ist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und 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, Textteile sind oben links mit Heftklammern zu fixieren. 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.

## § 11

### 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 des Bebauungsplans 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.

## § 12

### Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt die nachfolgend aufgeführte Anlage bei.

- Lageplan

Die Anlage ist Bestandteil.

Genthin, den .....

Brettin, den .....

---

(Thomas Barz)  
Bürgermeister

---

(Torsten Schmidt) und (Annette Schmidt)  
Grundstücksgemeinschaft

# Anlage 1

Geltungsbereich mit Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE)

