

## **Städtebaulicher Vertrag**

### **5.Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin**

Zwischen

der Stadt Genthin, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Matthias Günther, Marktplatz 3, 39307 Genthin

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der inprotec AG, Neuer Weg 1, 79423 Heitersheim mit Werk in 39307 Genthin, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Karsten Zastrow

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird hiermit auf der Grundlage der § 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 mit der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S.3634) folgender städtebaulicher Vertrag zum Zwecke der Erarbeitung der 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Genthin geschlossen. Durch diesen Vertrag wird die Durchführung der Bauleitplanung, die finanzielle Übernahme der durch die Planung entstehenden Planungskoste geregelt.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| § 1 Vertragszweck  | 2            |
| § 2 Vorbereitungen und Ausarbeitung von städtebaulichen Planungen<br>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 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt / Entschädigungen   | 6            |
| § 5 Rechtsnachfolge  | 6            |
| § 6 Kündigung und Anpassung  | 7            |
| § 7 Wirksamwerden des Vertrages  | 7            |
| § 8 Kosten und Leistungen  | 8            |

## § 1 Vertragszweck

(1) Der Vertrag dient der Sicherung aller erforderlichen Maßnahmen zur Vorbereitung und Erarbeitung der 5. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt 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 der Gemarkung Genthin, Flur 2, Eigentum inprotec : Flurstücke 10390, 10367, 10369, 10165, 10161, 10160, 10165, 10362 nicht Eigentum der inprotec: 10389, 10169,10138 Eigentum Bundesrepublik Deutschland(Bundeswasserstraßenverwaltung): 228/1, 10368, 1056/228, 10366, 10365, 10361,10363, 842/17. 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 Flächen der Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 37.502 m<sup>2</sup> eine gewerbliche Fläche festzusetzen.

(3) Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung und Bebauung der betreffenden Grundstücke von einer Fläche für den Allgemeinbedarf, kulturelle Zwecke dienendes Gebäude und Einrichtungen in eine Gewerbefläche gemäß § 8 und 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.

(5) Vorgenannter städtebauliche Vertrag gilt in Verbindung mit dem abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Sicherung Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Baugrund, Immissionsgutachten und weitere etc. Dieser ist vor dem Aufstellungsbeschluss vorzulegen und zu beschließen. ( Regelungs- bzw. Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Zuwegung zur Brücke)

## **§ 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 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 Stadtplanungsbüro (nachfolgend „Planer“ genannt) im Einvernehmen mit der Stadt beauftragen.

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

(3) Sofern die Teilnahme an Sitzungen des Planungsbüros oder Vorhabenträger der politischen Gremien der Stadt erforderlich ist, trägt der Vorhabenträger alle hiermit verbundene Kosten. Gleiches gilt für notwendige Besprechungen zwischen Verfahrensbeteiligte und Träger öffentlicher Belange oder an Maßnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen.

(4) Die Beteiligten sind sich einig darüber, dass der abzuarbeitende Verfahrensablauf folgende Schritte umfasst, wobei die Durchführung der einzelnen Verfahrensschritte durch die Stadt zu erfolgen hat ohne die Begründung eines Rechtsanspruches hierauf für den Vorhabenträger:

### Verfahrensschritt /Zuständigkeit

1. Beschlussfassung zum Abschluss der städtebaulichen Verträge

V.: Stadt

2. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB und Ortsübliche Bekanntmachung

V.: Stadt

3. Erarbeitung eines Vorentwurfes einschl. der Begründung und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

V.: Vorhabenträger/Planer

4. 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/Vorhabenträger/Planer

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

V.: Planer/Stadt

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

V.: Stadt

7. 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/Planer

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

V.: Stadt/ Planer

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

V.: Stadt

10. Satzungsbeschluss Stadt Genthin

V.: Stadt

11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Ausfertigung des Bebauungsplanes

V.: Stadt / 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 9 dieses § 2.

(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 stellt der Stadt zum jeweils benannten und mit dem Vorhabenträger abgestimmten Termin die Planunterlagen (Entwürfe) in der Stadt festgelegten Anzahl und in der von der Stadt abgeforderten Form (elektronisch und/oder Papierformat) zur Verfügung. Grundsätzlich erfolgt die Lieferung der verfahrensmäßigen Abarbeitung im Farblayout (Auslegungen, Satzungs-exemplare). Insoweit wird die PlanzV 90 zwischen den Vertragsparteien als verbindlich vereinbart.

(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 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich dazu erfolgt, um seine Planungsabsichten einzubringen, 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 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 und des evtl. erforderlich werdenden Grünordnungsplanes entstehenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Ein Exemplar der Gutachten und ggf. der Pläne ist der Stadt kostenfrei auszuhändigen.

(2) 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 und die Einholung aller dafür erforderlichen Genehmigungen, auf seine Kosten durch leistungsfähige Gutachter erstellen zu lassen, die im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen und zu beauftragen sind. Die Stadt ist bei einer Antragstellung bei Behörden oder Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, sofern hierdurch in die Planungshoheit der Stadt eingegriffen wird, ist die Antragstellung von der Zustimmung der Stadt abhängig, auf deren Erteilung kein Rechtsanspruch besteht.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB erforderliche Erstellung des Umweltberichtes auf ihre Kosten durchführen zu lassen. Den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange für die Abwägung wird von den zuständigen Behörden festgelegt. Von den erstellten Gutachten ist der Stadt eine Ausfertigung zum Verbleib zur Verfügung zu stellen.

(4) Sämtliche Kosten, die für die Leistungen gemäß Absätze 1 bis 3 anfallen, hat der Vorhabenträger zu tragen und nach Aufforderung an die Stadt zu zahlen, soweit nicht Zahlungen an Dritte zu leisten

sind. Die Stadt kann jegliche nach diesem Vertrag geschuldeten oder vereinbarten Maßnahmen einstellen oder abbrechen, soweit sich der Vorhabenträger mit der Zahlung einer Kostenanforderung oder Rechnung der Stadt in Verzug befindet.

(5) Der Vorhabenträger zahlt auf erste Anforderung der Stadt und ist nicht berechtigt, gleich aus welchem Grund, die Zahlung zu verweigern. Einwände gegen die Forderung dem Grund und der Höhe nach hat er binnen von 2 Wochen gegenüber der Stadt, unter Angabe der Gründe, geltend zu machen, die entbindet nicht von der Zahlungsverpflichtung. Hilft die Stadt den Einwänden nicht ab, so ist der Vorhabenträger berechtigt, die Rechnung oder Kostenforderung gerichtlich überprüfen zu lassen. Die gerichtliche Überprüfung wird unzulässig, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb einer Frist von einem Monat ab Zugang des zurückweisenden Schreibens der Stadt Klage erhebt.

(6) Der Vorhabenträger verzichtet auf die Verrechnung oder Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen, sofern diese nicht rechtskräftig festgestellt sind oder die Stadt der Aufrechnung schriftlich zustimmt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

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

(1) Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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) Hat der Vorhabenträger einen Umstand zu vertreten, der die Umsetzung des Vertrages nicht ermöglicht, hat er die nachgewiesenen Kosten für das kommunale Verfahren sowie für seine eigenen Kosten zu übernehmen.

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

(3) Die Stadt ist darüber hinaus zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nur unzureichend nachkommt, dies gilt insbesondere, wenn sie mit der Zahlung der Kosten im Sinne des §3 Abs. 4 und 5 dieses Vertrages länger als einem Monat im Verzug gerät. Dabei muss der Vorhabenträger den Verzug Dritter, die für ihn tätig sind oder werden zurechnen lassen.

(4) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder mangels Masse ein solcher Beschluss abgelehnt wird.

(5) 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. Gegenseitige Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

(6) 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.

(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 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

(8) Es erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens oder gegebenenfalls nach Kündigung des Vertrages und Einstellung des Verfahrens seitens der Stadt keine Herausgabe der betreffenden Unterlagen; dies schließt das Recht der Einsichtnahme durch den Vorhabenträger nicht aus.

## **§ 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 vom dem Vorhabenträger übernommenen Vorhaben und Tätigkeiten.

1. Kosten für das gesamte Planänderungsverfahren inkl. aller notwendigen Gutachten, Genehmigungen und Vermessungsleistungen
2. die Kosten für die Erteilung der Vervielfältigungsgenehmigung und Bereitstellung einer geeigneten Grundlage zum Zwecke der Bauleitplanung gemäß § 13 Abs. 2 VermKatG LSA und die Vervielfältigung aller notwendigen Planexemplare

(2) Der Vorhabenträger übergibt der Stadt 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 digital sowie in Papierformat. 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.

(3) Der Vorhabenträger übergibt der Stadt 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 und CD sowie auch digital Planentwürfe zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Nachlieferung eines eventuell erforderlich werdenden Mehrbedarfes.

(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) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.

(2) 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 der Abs. 3.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 nahekommt.

(6) 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.

(7) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine Vertragspartei sich auf die Nichtigkeitsfolgen nur bis zur Beschlussfassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Stadtrat der Stadt berufen kann. Für die Zeit danach gelten alle Fehler als geheilt, die zur Nichtigkeit einzelner Vereinbarungen oder zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen können.

(8) Erfüllungsort und vereinbarter Gerichtsstand ist Genthin.

## **§ 10 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegt die nachfolgend aufgeführte Anlage bei.

- Lageplan

Die Anlage ist Bestandteil.

Genthin, den .....

Heitersheim, den .....

---

(Matthias Günther)  
Bürgermeister

---

(Karsten Zastrow, inprotec AG)  
Vorhabenträger