

Anlage zum Vertragsangebot

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Stadt Lauf a.d.Pegnitz**

vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Thomas Lang,
Urlasstr. 22, 91207 Lauf a.d.Pegnitz

- nachstehend auch „Stadt“ genannt -

und

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

- nachstehend auch „Grundstückseigentümer“ genannt -

Vorbemerkung

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt hat am 24.10.2023 beschlossen, für einen Bereich am westlichen Ortsrand Neunhof, südlich des Beerbacher Weges einen Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für das Plangebiet wurde bereits ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt, der am 15.06.2023 bekanntgemacht wurde. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB ist diese gesetzliche Bestimmung des Baugesetzbuches mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar. Der Bebauungsplan der Stadt vom 15.06.2023 wird als insgesamt unwirksam eingestuft. Er soll wegen des fortbestehenden Planungserfordernisses nun im Regelverfahren mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2 a, Satz 2, Nr. 2 BauGB) aufgestellt und erlassen werden. Es liegt ein Entwurf dieses in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes vor. Im

Die Stadt hat die Erschließungspflicht für die erstmalige Herstellung der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen (Straßenverkehrsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. In Anwendung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt werden nach § 12 dieser Satzung bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages Vorausleistungen durch Bescheid erhoben. Die Kosten der Vermessung werden nach erfolgter endgültiger Vermessung anhand der jeweiligen Messpunkte abgerechnet bzw. verrechnet. Dabei tragen die Grundstückseigentümer die Kosten für die erforderlichen Messpunkte der Bauparzellen; die Kosten der Vermessung für die Messpunkte, die der Erschließungsanlage „Beerbacher Weg“ zuzuordnen ist, trägt die Stadt.

1.2.

Die Entwässerung der Grundstücke Fl.Nrn. 479, 479/2, 481, 482 und 483 Gemarkung Neunhof für die Abwasserbeseitigung erfolgt über die noch herzustellenden öffentlichen Kanäle (Trennsystem), die zum Bestandteil der Erschließungsanlage werden. Die Grundstücks- und Hausanschlüsse sind durch die Grundstückseigentümer auf deren Kosten herzustellen. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, Fachunternehmen zu beauftragen, welche nach den Regeln der Technik die Herstellung der Anlagen vorzunehmen haben. Anwendung findet die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz (Entwässerungssatzung-EWS) vom 03. August 2015 sowie nachfolgende Änderungen. Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Kanalnetz der Stadt, welches sich in der Erschließungsanlage befindet.

1.3.

Die sonstigen Versorgungsträger werden mit der Durchführung weiterer erforderlichen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig von der Stadt beauftragt. Die Grundstückseigentümer gestatten soweit erforderlich unwiderruflich die Verlegung einer Glasfaserleitung und der Telekommunikationsleitungen in den Grundstücken Fl.Nrn. 479 und 528 Gemarkung Neunhof durch die Stadt bzw. zuständigen Unternehmen. Soweit durch die Stadt bzw. durch die zuständigen Unternehmen die dingliche Absicherung durch Leitungsrechte in Form von Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeit und/oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) erforderlich erachtet wird, verpflichten sich die Grundstückseigentümer, diese zur Eintragung in die jeweiligen Grundbücher zu bewilligen.

1.4.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass auch für das Baugebiet „Beerbacher Weg“ ein Löschwasserbehälter notwendig ist. Dieser wird in unterirdischer Ausführung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 481 und 489 eingebaut. Gemäß der bisherigen Planung handelt es sich hierbei um einen Löschwasserbehälter mit einem Nenninhalt von 217,00 m³ und einer voraussichtlichen Innenbreite von 10,00 m und Höhe von 3,00 m. Der in Bezug auf die Nutzung des Löschwasserbehälters betroffene Grundstückseigentümer hat die dingliche Absicherung hierzu bereits in die Wege geleitet.

2. Umweltprüfung

Da sich das geplante Baugebiet „Beerbacher Weg“ im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Ortsteil Neunhof befindet, wird eine Umweltprüfung erforderlich. Im Rahmen dieser Prüfung wird der Bedarf der Ausgleichsflächen, die für die Versiegelung von Flächen für den Zweck der Wohnbebauung als Ersatz und Ausgleich ausweisen sind, ermittelt. Der Ersatz und Ausgleich ist von den Grundstückseigentümern zu erbringen.

Die Stadt übernimmt die Beauftragung der Umweltprüfung bei Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. Fiedler. Die Kosten für die erforderliche Umweltprüfung und der Erstellung des Gutachtens belaufen sich auf max. ca. 5.000 Euro (brutto). Diese sind von den Grundstückseigentümern gesamtschuldnerisch zu tragen. Damit entsteht bei Zahlung durch einen Eigentümer ein interner Ausgleichsanspruch, den die Eigentümer unter sich einer angemessenen Regelung zuführen. Eine Aufteilung der Kosten auf einzelne Kostenschuldner wird die Stadt bei der 1. Rechnungsstellung jedoch berücksichtigen.

Die Grundstückseigentümer erklären sich zudem bereit, potenziell zu erbringende Ausgleichsflächen – vorbehaltlich des Ergebnisses der Umweltprüfung – aus dem im Eigentum befindlichen Flächen zu erbringen.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“, erstellt durch Dipl.-Ing. Erika Fiedler, Landschaftsarchitektin, unter Nr. 5 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die als naturschutzrechtlich erforderlich erachtet werden, rechtlich und dinglich zu sichern. Die Grundstückseigentümer haben daher ein Notariat mit der Erstellung der entsprechenden Urkunde, in der diese Pflichten durch Dienstbarkeiten und Reallasten zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, verankert werden, zu beauftragen. Das Notariat erhält durch die Grundstückseigentümer einen Auftrag zur Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten auf den betreffenden Grundstücken. Die Dienstbarkeit hat im Grundbuch erste Rangstelle zu erhalten. Die Reallast hat Gleichrang mit der bezeichneten Dienstbarkeit zu erhalten. Die Eintragungen an vorerst nächstfolgender Rangstelle ist zulässig. Die Einräumung und die Ausübung der Dienstbarkeiten und Reallasten hat entschädigungslos zu erfolgen.

3. Bauverpflichtung

Die Vertragsparteien streben eine zügige Bebauung gemäß der Festsetzung zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 an. Nach der städtebaulichen Zielsetzung wird die Errichtung von Gebäuden für die Wohnnutzung auf den Bauflächen vorangetrieben. Dies liegt auch im bekundeten Interesse der Grundstückseigentümer, weshalb sich diese wie folgt verpflichten:

1. Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 481 Gemarkung Neunhof hat die Bauparzellen Nr. 1,2,3,4,5,6 und 7 (gemäß beigefügtem Lageplan) innerhalb von acht Jahren ab Fertigstellung der Erschließungsanlage (Nr. 1.1. dieses Vertrages) jeweils mit einem Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Beerbacher Weg“ bezugsfertig zu bebauen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlage (Nr. 1.1. dieses Vertrages) mit dem jeweiligen Wohnungsbau zu beginnen.

2. Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 482 Gemarkung Neunhof hat die Bauparzellen Nr. 8,9,10 und 11 (gemäß beigefügtem Lageplan) innerhalb von acht Jahren ab Fertigstellung der Erschließungsanlage (Nr. 1.1. dieses Vertrages) mit jeweils einem Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Beerbacher Weg“ bezugsfertig zu bebauen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlage (Nr. 1.1. dieses Vertrages) mit dem jeweiligen Wohnungsbau zu beginnen. Die Bauverpflichtung und die weiteren unter 3.2 aufgeführten Pflichten bezüglich der Bauparzelle Nr. 9 betreffen die Grundstückseigentümer zu 1 (Fl. Nr. 481) und 2 (Fl. Nr. 482).
3. Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 483 Gemarkung Neunhof hat die Bauparzelle Nr. 12 (gemäß beigefügtem Lageplan) innerhalb von acht Jahren ab Fertigstellung der Erschließungsanlage (Nr. 1.1. dieses Vertrages) mit jeweils einem Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Beerbacher Weg“ bezugsfertig zu bebauen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlage (Nr. 1.1. dieses Vertrages) mit dem jeweiligen Wohnungsbau zu beginnen.

4. Haftungsausschluss

4.1.

Für den Fall einer durch ein Gericht erfolgten Beanstandung oder Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Beerbacher Weg“, der Aufhebung einer bereits erteilten Baugenehmigung aufgrund von Fehlern des vorgenannten Bauleitplanverfahrens sowie für den sonstigen Fall zeitlicher Verzögerungen können gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Die Grundstückseigentümerinnen verzichten auf Ansprüche gleich welcher Art. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit eines geänderten Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder ein zeitlicher Verzug durch ein ergänzendes Verfahren eintritt. Vorsorglich verzichten die Grundstückseigentümer hiermit gegenüber der Stadt auf die Geltendmachung etwaiger Ansprüche im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Sachverhalten unwiderruflich. Dies gilt ebenso für Aufwendungen der Grundstückseigentümerinnen, die im Vertrauen auf eine Bebaubarkeit getätigt wurden. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an. Im Übrigen haftet die Stadt nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

4.2.

Der städtebauliche Vertrag wird mit Genehmigung des zuständigen Genehmigungsorgans der Stadt wirksam. Beide Vertragsparteien sind jedoch zu Leistungen nach diesem Vertrag erst verpflichtet, wenn der Bebauungsplan Nr. 114 in Kraft getreten ist.

5. Rechtsnachfolger

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen einschließlich aller Vertragsstrafenversprechen und des Haftungsausschlusses sowie der Verzichtserklärungen gemäß Nr. 4 dieses städtebaulichen Vertrages einem etwaigen Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

6. Schriftform

Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung zwingend vorgeschrieben ist. Die Schriftform ist nur dann erfüllt, falls sich die Unterschriften der Vertragsparteien auf einer Urkunde befinden.

7. Kosten des Vertrages

Die Grundstückseigentümer tragen die Kosten für den Vollzug des Vertrages. Die Kosten für die Änderung des Städtebaulichen Vertrags vom 31.05.2023 und dessen notariellen Beurkundung trägt die Stadt, ausgenommen sind hiervon die Kosten der Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten sowie deren Vollzug, welche durch die Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Lauf, den _____

Lauf, den _____

Thomas Lang
Erster Bürgermeister

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]