

Städtebaulicher Vertrag

über das Vorhaben

**Bebauungsplan „Landhandel Droll“ in Bühl-Oberbruch,
Gemarkung Oberbruch und Balzhofen,**

nach § 11 BauGB

zwischen

**der Stadt Bühl, Friedrichstraße 6, 77815 Bühl,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hubert Schnurr**

im folgenden „Stadt“

und

**der Firma Wilhelm Droll OHG Landhandel, Hauptstr. 41, 77886 Lauf,
vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Wilhelm Hermann Droll, den Söhnen Herrn
Wilhelm Franz Droll und Herrn Klaus Droll,
Betrieb „Landhandel Droll“, Mühlstettstraße 1, 77815 Bühl-Oberbruch,**

im folgenden „Vorhabenträger“

Vorbemerkung

- (0) Im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan wird der Städtebauliche Vertrag geschlossen werden, auf der Basis des Vorvertrages vom 12.07.2013. Die Vorhabenträger übernehmen vertraglich verpflichtend alle Leistungen, die von den Planern und der Stadt erbracht wurden und werden.
- (1) Die Vorhabenträger betreiben seit Jahren den Landhandel Droll am Betriebsstandort Mühlstettstraße 1, in 77815 Bühl-Oberbruch, auf den Grundstücken, Flst.Nr. 531/1, 533, 280, 1072/4, Gemarkung Oberbruch und Balzhofen. Der Betrieb muss aufgrund technischer Auflagen und der Anforderungen seitens der Kunden und Landwirte eine Erweiterung und Modernisierung des Betriebes vornehmen. Da der Betrieb im Außenbereich liegt, muss für den Bereich neues Planungsrecht geschaffen werden.
- (2) Sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren, für den Bau von evtl. Erschließungsanlagen mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, für Bodenordnung, für Vermessung, für wasserrechtliche Verfahren, für alle erforderlichen Gutachten etc. tragen die Vorhabenträger.
- (3) Die Stadt und die Vorhabenträger schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Vorhaben

- (1) Das Vorhaben betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes „Landhandel Droll“, in Bühl, Gemarkung Oberbruch und Balzhofen, wegen betriebsbedingter Erweiterung und Modernisierung der Anlagen und Gebäude auf den Grundstücken des Betriebes der Vorhabenträger, Mühlstettstraße 1, 77815 Bühl-Oberbruch. Der Bebauungsplan vom 25. Juni 2015 als Anlage 1 ist Vertragsbestandteil. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zu Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls Vertragsbestandteil.

- (2) Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nr. 531/1, 533, 534, 1937, Teilfläche 1253/1, Teilfläche 14, Gemarkung Oberbruch, und 280, 1072/4, Teilfläche 27/1, Gemarkung Balzhofen.
- (3) Auf den Grundstücken, Flst.Nr. 531/1, 1937, wird ein Entwässerungsgraben auf Kosten der Vorhabenträger neu verlegt.
- (4) Die Stadt und die Vorhabenträger sind sich einig, dass die Stadt die im Zusammenhang mit diesem Verfahren erforderlichen Planungsbüros und Gutachter beauftragt, soweit nicht die Vorhabenträger diese direkt beauftragen. Die Vorhabenträger tragen sämtliche Kosten des gesamten Bebauungsplanverfahrens, haftend als Gesamtschuldner. Hiervon ausgenommen sind nur die Kosten der hoheitlichen Aufgaben nach § 11 Abs. 2 BauGB, die die Stadt trägt.

§ 2 Satzungsbeschluss, Abwägung und Haftung der Stadt

- (1) Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB herbeizuführen. Der Gemeinderat ist jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss nicht gebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine rechtliche Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Verfahrens weist die Stadt die Vorhabenträger zeitnah hin. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen haben, ist insgesamt ausgeschlossen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, einen Bauantrag zu stellen, der dem geplanten Bebauungsplan entspricht.

§ 3 Städtebauliche Planung, Planungskosten, weitere Kosten

- (1) Die Stadt oder die Vorhabenträger werden nach § 1 Abs. 4 des Vertrages das Büro Zink Ingenieure GmbH, Stadtplanung und Verkehrsanlagen, Poststraße 1, 77886 Lauf, Geschäftsführer Dipl.Ing. Peter Sackmann, mit der Planung beauftragen. Die HOAI ist einzuhalten.
Die Vorhabenträger tragen **sämtliche** Planungskosten einschließlich der Kosten der Planerstellung, des Planverfahrens, der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Umweltprüfung, der Wasserrechtsverfahren, der Bodenordnung, der Vermessung, des Lärmschutzes, der Altlastenuntersuchung und -beseitigung, der erforderlichen Gutachten etc. **direkt**. Dies beinhaltet auch die Kosten der Stadt, die durch die Planung verursacht werden. Hiervon ausgenommen, sind die Kosten, die für die hoheitlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Planung entstehen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, dies sind insbesondere die Erstellung der Vorlagen für den Gemeinderat, Technischen Ausschuss etc., für die Durchführung der Sitzungen und für die Begleitung der Offenlagen.
- (2) Es wird festgelegt, dass bezüglich Abschlagszahlungen der Vorhabenträger an die Stadt **bzw. an das Planungsbüro** die gleichen Regelungen gelten, wie für die Stadt zur Bezahlung von Planungsbüros auf der Grundlage der geltenden HOAI.
Das Planungsbüro ermittelt den Gesamtbetrag, Abschlagszahlungen und Schlusszahlungen, nach HOAI, und teilt den Gesamtbetrag zeitnah, baldmöglichst der Stadt schriftlich mit. Die Vorhabenträger bestätigen den Gesamtbetrag schriftlich gegenüber der Stadt. Die Kosten gemäß Abs. 3 müssen die Vorhabenträger zudem tragen.
- (3) Hinzu kommen die Verwaltungskosten der Stadt, die 30 % der gesamten Planungs- und Gutachterkosten nach Abs. 1 Satz 1 bis 3 betragen; diese sind zusammengefasst im Gesamtbetrag nach Abs. 2. Die Vorhabenträger zahlen diesen Betrag direkt an die Stadt.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen, Lärmgutachten, Staubgutachten und weitere Gutachten

Die Vorhabenträger verpflichten sich zur direkten Tragung **aller** Kosten zur Ermittlung und Durchführung der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, der Gutachten, u.a. zum Lärm und zur Staubentwicklung, und weiteren Kosten sowie zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, wie im öffentlich-rechtlichen Vertrag zu Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans geregelt ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen.

§ 5 Kündigung

Die Stadt kann diesen Vertrag mit den Vorhabenträgern jederzeit kündigen, insbesondere wenn die Vorhabenträger mit den Zahlungen nach § 3 und 4 dieses Vertrages in Verzug kommen.

§ 6 Wege, Straßen

Im Bereich des Plangebiets werden Wege ausschließlich als Privatwege und Privatstraßen hergestellt. Die Stadt übernimmt kein Eigentum.

§ 7 Erschließung

- (1) Die Stadt ist in keinem Fall zur Erschließung des Gebietes verpflichtet.
- (2) Die private Erschließungsplanung muss parallel zur Bauleitplanung durchgeführt werden, z.B. die Höhenfestsetzungen aus der Tiefbauplanung müssen in die Bebauungsplanung aufgenommen werden.

§ 8 Bürgschaft

Zur Sicherung der Übernahme der gesamten Planungs- und Gutachterkosten und weiteren Kosten und zur Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt haben die Vorhabenträger der Stadt eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse mit einem Betrag in der Höhe nach § 3 Abs. 3 dieses Vertrages vorzulegen. Dies erfolgt dann in vorgeschriebenen zeitlichen und finanziellen Schritten, die die Stadt zu gegebener Zeit ggf. mitteilt. Bei Nicht-Bezahlung von Leistungen, auch entsprechend dieser Übersicht, wird das gesamte Bauplanungsverfahren abgebrochen und es entsteht kein Planungsrecht.

§ 9 Bodenordnung

Sämtliche anfallenden Kosten für eine Bodenordnung tragen die Vorhabenträger.

§ 10 Kommunalabgaben, Abwasserbeitrag

Es fallen Abwasserbeiträge für die Grundstückseigentümer an, die die Stadt gemäß der geltenden Satzung der Stadt Bühl über die öffentliche Abwasserbeseitigung abrechnen muss.

§ 11 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf sämtliche Rechtsnachfolger zu übertragen, die ihrerseits die Übertragung auf weitere Rechtsnachfolger zusichern müssen.
- (2) Unabhängig vom Verkauf und sonstiger Übertragung von Grundstücken bleiben die jetzigen Vorhabenträger und Vertragspartner aus diesem Vertrag verpflichtet. Dies gilt insbesondere bezüglich der Bürgschaft.

§ 12 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 13 Vorvertrag

Der Vorvertrag tritt mit Abschluss des endgültigen Städtebaulichen Vertrags außer Kraft. Der Städtebauliche Vertrag tritt mit vollständiger Unterzeichnung in Kraft.

Bühl, den

Bühl, den

Vorhabenträger:

.....
Stadt Bühl
Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

.....
Wilhelm Hermann Droll

.....
Wilhelm Franz Droll

.....
Klaus Droll

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan vom 25. Juni 2015

Anlage 2: öffentlich-rechtlicher Vertrag zu Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landkreis Rastatt