

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/167/1

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 18.10.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	28.10.2021	Entscheidung	nicht öffentlich	

Top Nr. 12 Sitzung des Stadtrates am 28.10.2021

12. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit Eva Maria Böhler

Die Stadtverwaltung hat folgenden städtebaulichen Vertrag entworfen:

Vertrag

Zwischen der Stadt Töging a.Inn, Hauptstraße 26, 84513 Töging a.Inn, vertreten durch den Ersten Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst – nachfolgend Stadt genannt – und Frau Eva Maria Böhler, geboren am 07.09.1972, Birkenweg 4, 85662 Hohenbrunn – nachfolgend Vorhabenträger genannt – wird aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 28.10.2021 folgender Vertrag geschlossen:

1. Vorbemerkung/Vertragszweck

Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen in 84513 Töging a.Inn. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der innerhalb des Vertragsgebietes gelegenen Grundstücke Fl.-Nr. 812/4, 812/7, 812/9 und 812/10 jeweils Öderfeld und Gemarkung Töging a.Inn.

Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße zum 12. Mal zu ändern um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Änderung des Bebauungsplans. Er beabsichtigt, auf dem Grundstück folgendes Vorhaben zu realisieren: Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und/oder um die durch den Bebauungsplan (oder das Vorhaben) aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

2. Städtebauliche Planungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, mit der Ausarbeitung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Planungsbüro im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die im Zusammenhang mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße erforderlichen Gutachten oder sonstigen Planungsleistungen im Einvernehmen mit der Stadt an leistungsfähige Planungs- oder Ingenieurbüros im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu vergeben.

Dies können beispielsweise, wobei die Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sein:

- Bebauungsplanentwurf
- Entwurf der Begründung
- Entwurf des Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Umweltprüfung
- Grünordnungsplan
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Lärmgutachten
- Altlastengutachten
- Eingriffs-/Ausgleichsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Gutachten zum Arten- und Biotopschutz
- Marktforschungsgutachten
- hydrogeologische Gutachten
- Klimagutachten
- Planung von Ver- und Entsorgungsleistungen
- Sitzungsunterlagen/-vorlagen

Dies gilt auch für Planungsleistungen für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren (z. B. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, Wasserrechtsverfahren, Raumordnungsverfahren, Waldumwandlungsverfahren).

Der Bebauungsplanentwurf soll die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 der Baunutzungsordnung enthalten.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i. S. v. § 4b BauGB.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Stadtrats der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans bleiben dadurch unberührt.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch das Änderungsverfahren könnte eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich werden. Der Vorhabenträger hat für den notwendigen Ausgleich zu sorgen, alle notwendigen Ausgleichsflächen im notwendigen Umfang bereit zu stellen und alle damit verbundenen Kosten zu übernehmen. Dazu gehören insbesondere der Erwerb der notwendigen Flächen, die erforderliche Umgestaltung und deren spätere Erhaltung.

Art und Umfang des Ausgleichs steht bei Vertragsabschluss noch nicht fest. Hierfür werden möglicherweise noch gesonderte Planungen nach Ziff. 2 erforderlich werden.

4. Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in Ziffer 2 getroffenen Kostenregelung.

5. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

Ein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

6. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

7. Kündigung und Anpassung

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde anschließt.

Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger sich aus den Ziffern 2 und 3 ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist.

8. Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird sofort wirksam

9. Kosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten Vertrags.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diejenigen Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens, die nicht als notwendige hoheitliche Verfahrensschritte von der Stadt durchgeführt werden müssen zu übernehmen (siehe § 4b Satz 1 Baugesetzbuch). Diese Kosten für diese Verfahrensschritte werden auf 2.000,00 Euro pauschaliert.

Die Kosten werden vom Vorhabenträger vier Wochen nach Vertragsunterzeichnung an die Stadt Töging a.Inn auf das Konto bei der Sparkasse Altötting-Mühldorf IBAN: DE09 7115 1020 0026 1800 26, BIC: BYLADEM1MDF mit dem Verwendungszweck „SV BP 1 12. Ä“ überwiesen.

10. Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweimal auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

11. Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt. Die Anlage wurde in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Töging a.Inn, den _____

Töging a.Inn, den _____

Stadt Töging a.Inn
vertreten durch den
Ersten Bürgermeister

Eva Maria Böhler

Dr. Tobias Windhorst

Beschlussvorschlag:

Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat mit : Stimmen, den städtebaulichen Vertrag zu billigen.