

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/009

Federführung: Bauamt	Datum: 10.01.2024
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.02.2024	Vorberatung	nicht öffentlich	

Top Nr. 9 Sitzung des Bauausschusses am 07.02.2024

Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9" Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Vorberatung)

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen:

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 Herrn Andreas Alois Bauer, Krandsberg 10, 84335 Mitterskirchen
– nachfolgend Vorhabenträger genannt –

wird (soweit einschlägig: aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 22.02.2024) folgender Vertrag geschlossen:

1. Vorbemerkung/Vertragszweck

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen in 84513 Töging a.Inn.
- (2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der innerhalb des Vertragsgebietes gelegenen Grundstücke Fl.-Nr. 770/22 und 770/31 der Gemarkung Töging a.Inn, Mariannenstraße 9
- (3) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“) aufzustellen,
 - um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen,
 - um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken und
 - um den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu dienen.

Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage 2 beigefügte Bebauungsplanentwurf.

- (4) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans. Er beabsichtigt, auf dem Grundstück folgendes Vorhaben zu realisieren: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu zwölf Wohneinheiten.
- (5) 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

(1) Der Vorhabenträger wird auf seine Kosten den Entwurf eines Bebauungsplans (einschließlich Begründung) sowie alle mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen verbundenen eventuell erforderlich werdenden Fachgutachten, wie z. B. Lärmgutachten, Altlastengutachten, Eingriffs-/Ausgleichsgutachten, Verkehrsgutachten, Gutachten zum Arten- und Biotopschutz sowie die Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen, durch ein qualifiziertes Planungsbüro, dessen Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen lassen.

(2) Der Bebauungsplanentwurf soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA nach § 4 BauNVO) enthalten. Die GRZ soll ca. 0,4, die GFZ ca. 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse maximal drei betragen.

(3) 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.

(4) 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. § 4 b BauGB.

(5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches 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 Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bleiben dadurch unberührt.

3. Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von vier Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 2) nicht nur unwesentlich abweicht, 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 8 getroffenen Kostenregelung.

4. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

(1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

(2) Ein Anspruch auf Aufstellung 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.

5. Rechtsnachfolge

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

6. Kündigung

(1) 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 ausschließt.

(2) Die Stadt kann der Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus den Ziffern 2 und 8 ergebenden Pflichten nicht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

7. Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird sofort wirksam.

8. 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 BauGB). 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 56“ überwiesen.

9. Schlussbestimmungen

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

(2) 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.

10. Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen zwei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Töging a.Inn, den _____

Mitterskirchen, den _____

Stadt

Vorhabenträger

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den städtebaulichen Vertrag mit Herrn Andreas Bauer über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ zu billigen und diesen abzuschließen.