



Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“

Zwischen der Gemeinde Steinenbronn,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Ronny Habakuk
dienstansässig: Stuttgarter Straße 5 in 71144 Steinenbronn

- nachstehend „Gemeinde Steinenbronn“ genannt -

und der BB Wohnbau Böblingen GmbH, vertreten durch die
Geschäftsführer: Barbara Falkenberg-Bahr, Claus Falkenberg
dienstansässig: Max-Eyth-Straße 30 in 71088 Holzgerlingen

- nachstehend „Investor“ genannt -

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Nachdem der Gemeinderat am 06.10.2020 (GRDS-Nr. 2020/141) den Aufstellungsbeschluss fasste und dieser im Amtsblatt der Gemeinde Steinenbronn öffentlich bekannt gemacht wurde, gilt es nun als nächsten Schritt, den Bebauungsplan auszuarbeiten. Die grundsätzlichen städtebaulichen Vorstellungen werden in einem Städtebaulichen Entwurf, der die Baukörper, die Erschließung und das Freiflächenkonzept darstellt, aufgezeigt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird der Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinenbronn hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 06.10.2020 beschlossen, dass Investoren, die als Bauträger die Flst. 517/2, 518, 519/1 und 520/2 bebauen werden, die Kosten der Änderung des Bebauungsplans tragen sollen.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben (vgl. BVerwG, B. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – BayVBl 2000, 23). Die Gemeinde stellt kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird. Der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politische Willensentscheidung der Gemeinde ausgefüllt. Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen.

Gemessen daran sind die Planänderung und das damit verbundene Planänderungsverfahren hoheitliche Aufgaben der Gemeinde Steinenbronn. Inhalte der Planänderung sowie die im Ergebnis des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens ggf. stehende Satzung müssen durch den Gemeinderat beschlossen werden, so auch die Einleitung des Planänderungsverfahrens.

Der Investor hat ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.12.2020 zur Kenntnis genommen hat.

Folgende Flurstücke (Stand Februar 2022) sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung: 517/2, 517/4, 518, 518/1, 519/1 und 520/2.

Das Vertragsgebiet besteht aus dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellten Geltungsbereich.

Für die Realisierung bedarf es der Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West)“, insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung (von der Mischgebietsausweisung in eine Wohngebietsausweisung) sowie einer Änderung des Maßes und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Nach § 11 Absatz 1 Nr. 2 und 3 BauGB schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung folgenden städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand, Kostenübernahmeverpflichtung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die gemeindliche Planungshoheit aufgrund dieses Vertrages nicht eingeschränkt wird. Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag auch keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten qualifizierten Bebauungsplan begründet. Zudem wird eine Verpflichtung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens oder zum Abschluss des Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies gilt ausdrücklich auch für das bisherige Bebauungsplankonzept. Der Investor und die Gemeinde Steinenbronn sind sich darüber einig, dass die Gemeinde Steinenbronn an einer offenen, unvoreingenommenen, ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert und bei der Abwägung im Bebauungsplan durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist. Ansprüche des Investors gegenüber der Gemeinde – gleich aus welchem Rechtsgrund – in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen. Die Gemeinde Steinenbronn haftet somit insbesondere nicht, wenn das Bebauungsplanverfahren eingestellt oder durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen der Bebauungsplan für rechtsunwirksam oder nichtig erkannt wird.
- (2) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Steinenbronn, auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der ggf. erforderlichen begleitenden Untersuchungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger (verbindlicher) Bebauungsplan nach § 30 BauGB für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet: Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“.
- (3) Mit der Planung ist das Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in der Schreiberstraße 27 in 70199 Stuttgart von der Gemeinde bereits beauftragt. Sämtliche Arbeiten werden mit der Gemeinde Steinenbronn unmittelbar abgestimmt. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans zu tragen. Hierzu gehören auch sämtliche aus Sicht der Gemeinde notwendigen Gutachten (insbesondere Verkehr, Lärm und Artenschutz).

Die Kosten der städtebaulichen Planung umfassen insbesondere die Entwurfsvermessung, die Erstellung eines Bebauungsplans mit dem Leistungsbild nach §§ 17, 21 HOAI einschließlich der besonderen Leistungen und Durchführung der gem. § 4 b BauGB einem Dritten übertragenen Aufgaben sowie die zur Erstellung des Bebauungsplans ggf. erforderlichen Gutachten.

- (4) Die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.
- (5) Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erarbeitet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung in Übereinstimmung mit den im Aufstellungsbeschluss allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu ermöglichen. Zum Vertragsgegenstand gehören auch - soweit erforderlich - die Ausarbeitung aller zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. Verkehr, Lärm und Artenschutz) und Planungen sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB. Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen wird von der Gemeinde Steinenbronn in Abstimmung mit dem Investor festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.
- (6) Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:
 - die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung,
 - das Maß der baulichen Nutzung,
 - die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
 - Festsetzungen zur Grünordnung
 - Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig)
- (7) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt der Gemeinde Steinenbronn. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde Steinenbronn, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des verbindlichen Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt.
- (8) Die Kosten für verfahrensbedingte amtliche Bekanntmachungen der Gemeinde Steinenbronn entsprechend der Vorgaben des BauGB übernimmt der Investor.

§ 2 Kosten der Rechtsberatung

Der Investor erstattet die der Gemeinde Steinenbronn entstehenden Kosten für die Beratung und Vertretung durch die Kanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner, Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB, Bopserstr. 17 in 70180 Stuttgart, im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses und weiterer Verträge sowie mit der Beratung der erforderlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“. Der Investor trägt zudem die möglicherweise notwendig werdenden Verfahrenskosten (Gerichts-, Anwalts- und Gutachterkosten) einer möglichen späteren Normenkontrollklage durch Dritte gegen den Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“.

Die Honorarvereinbarung mit der Rechtsanwaltskanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner und der Gemeinde Steinenbronn ist als Anlage 2 beigefügt. Die Kostentragung umfasst auch die Kosten für die Erstellung dieses Vertrags.

§ 3 Zusammenarbeit

Die Gemeinde Steinenbronn und der Investor verpflichten sich, im Rahmen des Planverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet rechtzeitige und umfassende Information des Investors über bedeutungsvolle Umstände sowie erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung. Zu diesem Zwecke bestellen beide Vertragspartner jeweils einen Projektbeauftragten.

§ 4 Rechtsnachfolge

Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Flächen mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Investor wird von der Verpflichtung nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Steinenbronn frei. Die Gemeinde Steinenbronn ist dabei zur Zustimmung, d.h. zur Entlassung des bisherigen Investors aus den Pflichten dieses Vertrages verpflichtet, sofern der Erwerber sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag schriftlich gegenüber der Gemeinde Steinenbronn übernimmt und gegen den Erwerber keine gewichtigen Gründe sprechen. Dabei gilt als gewichtiger Grund insbesondere, wenn begründete Zweifel an der erforderlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Investors zur Tragung der Planungskosten bestehen.

§ 5 Haftungsausschluss

- (1) Der Investor erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ an.
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes/ Änderung des Bebauungsplanes mit einer konkreten Zielsetzung durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung der Gemeinde Steinenbronn für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Im Falle des Nichtzustandekommens einer rechtsverbindlichen Satzung aus Gründen, die die Gemeinde Steinenbronn nicht zu vertreten hat, hat der Investor die bis dahin bei ihm zur Erfüllung dieses Vertrages angefallenen Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist in diesem Falle ausgeschlossen.

§ 6 Kündigung

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages und der Rücktritt von diesem Vertrag werden ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass der Investor trotz schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Frist zur Zahlung abgerechnete Kosten nach §§ 1 oder 2 dieses Vertrages nicht bezahlt, ist die Gemeinde Steinenbronn zur Kündigung dieses Vertrages mit einer Frist von drei Monaten zum Quartalsende berechtigt. Eine gesetzliche Schadensersatzpflicht des Investors wegen Verzugs bleibt unberührt.
- (3) Der Investor und die Gemeinde sind berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Gemeinde verbindlich erklärt, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren nicht mehr fortzuführen oder der Bebauungsplan nicht bis spätestens 31.12.2025 in Kraft getreten ist. Auch in diesem Falle verbleibt es bei der vereinbarten Kostentragung für die bereits begründeten Kosten.

§ 7 Fälligkeit, Verjährung

- (1) Zahlungsansprüche der Gemeinde aus diesem Vertrag sind binnen einer Frist von 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung unter Vorlage der jeweiligen Belege zur Zahlung fällig.
- (2) Die Parteien vereinbaren, dass die in diesem Vertrag begründeten Forderungen einschließlich aller künftig regelmäßig wiederkehrenden Leistungen einer 10-jährigen Verjährung unterliegen, die mit dem gesetzlichen Verjährungsbeginn zu laufen beginnt. Längere gesetzliche Verjährungsfristen bleiben dabei ebenso unberührt wie Vorschriften über den Verjährungsbeginn, Ablauf der Hemmung, Hemmung und Neubeginn der Verjährung.

§ 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn er von beiden Vertragsparteien verbindlich unterzeichnet und der Gemeinderat der Gemeinde Steinenbronn diesem Vertrag zugestimmt hat.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform (vgl. § 57 LVwVfG), ebenso die Änderung dieser Schriftformabrede. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Wirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen umgehend durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind. Sollten einzelne Vorschriften dieses Vertrages dennoch gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Parteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den Kriterien der Angemessenheit und Kausalität im Einzelfall entsprechen.
- (4) Erfüllungsort ist die Gemeinde Steinenbronn.
- (5) Dem Vertrag liegen die Anlagen 1 und 2 bei. Diese Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

Steinenbronn, den

Steinenbronn, den.....

.....

.....

Bürgermeister Ronny Habakuk

Investor

Stand 17.02.2022

Anlage 1: Vertragsgebiet

Anlage 2: Honorarvereinbarung mit der Rechtsanwaltskanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner und der Gemeinde in Kopie

Anlage 1



