

**Städtebaulicher Vertrag gemäß  
§ 11 BauGB**

**Stadt Bad Schussenried  
„Sägmühleweg 4 - 6“**

**Stand: ENTWURF 04.09.2019**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>4</b>
<b>VERTRAGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>5</b>
<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND BODENORDNUNG</b>	<b>5</b>
§ 1 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	5
§ 2 BODENORDNUNG	6
<b>C.</b>	<b>6</b>
<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>6</b>
<b>D.</b>	<b>7</b>
<b>BAUVERPFLICHTUNG</b>	<b>7</b>
<b>D.</b>	<b>9</b>
<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
§ 1 BEIDERSEITIGE VERPFLICHTUNGEN	9
§ 2 RECHTSNACHFOLGE	9
§ 3 BESTANDTEILE DES VERTRAGS	9
§ 4 FORM, AUSFERTIGUNGEN	9
§ 5 KOSTEN DES VERTRAGS	10
§ 6 SALVATORISCHE KLAUSEL	10
§ 7 KÜNDIGUNG/RÜCKTRITT	10

## **Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB**

zwischen der

1. Stadt Bad Schussenried, vertreten durch Herrn Bürgermeister Deinet

- im Folgenden: Stadt -

2. Rainer Walser  
Fischerhausstraße 10  
88427 Bad Schussenried

- im Folgenden: Vorhabenträger -

Über die Bebauung der Grundstücke Sägmühleweg 4 - 6 (Flst'e. 589/1, 589/9, 589/10, Teilfläche der Flst'e. 589/3, 589/4 und 173/1) in Bad Schussenried wird folgender

öffentlich-rechtlicher Vertrag

abgeschlossen und notariell beurkundet [#notariell wegen dinglicher Sicherung der Bauverpflichtung]:

**A.**

**Vertragsgrundlagen**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages nach §§ 11 BauGB sind die Übernahme der Kosten der städtebaulichen Planung sowie die Übernahme einer Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger.
- (2) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus beiliegendem Bebauungsplankonzept (#Anlage 1 zu diesem Vertrag) und ist dort mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzt.
- (3) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 589/1 #und weitere im Vertragsgebiet.

#Klärungsbedarf: Weitere Regelungen erforderlich, wenn er erst noch Eigentümer wird bzw. werden möchte

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet zu erstellen

- Wohn- und Gewerbegebäude mit einer Bruttogrundfläche von mindestens 2.700 m<sup>2</sup>

- (4) Die Stadt beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Ermöglichung der in Abs. 3 genannten Vorhaben zu betreiben.

## B.

### Städtebauliche Planung und Bodenordnung

#### § 1 Städtebauliche Planung

- (1) Die städtebauliche Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Vorhabenträger Herr Rainer Walser.
- (2) Die Kosten der städtebaulichen Planung inklusiv Umweltbericht, Schallgutachten und andere notwendigen Unterlagen für das Vertragsgebiet werden durch den Vorhabenträger übernommen.  
Die städtebauliche Planung umfasst insbesondere die Entwurfsvermessung, die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, die Bebauungsplanung einschließlich der Planung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, den Grünordnungsplan, den Umweltbericht sowie die zur Erstellung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten (z.B. geologisches Gutachten, Entwässerungsplanung etc.); das formale Bebauungsplanverfahren.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen, ergibt und dass der Gemeinderat bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
- (4) Wird der Bebauungsplan nicht bis zum 30.06.2022 öffentlich bekannt gemacht oder wird er von einem Gericht für unwirksam erklärt, oder lässt er in seiner rechtswirksamen Fassung die unter Ziff. A. 3 genannten Vorhaben nicht zu, so haben die Stadt und der Vorhabenträger das Recht, von diesem Vertrag zurück zu treten.

Dieses Rücktrittsrecht ist innerhalb eines Jahres nach Erfüllung eines der Tatbestände nach Abs. 4 Satz 1 schriftlich durch Einschreiben gegenüber dem Vertragspartner auszuüben. Für den Fall des Rücktritts trägt jeder Vertragspartner, seine bisher angefallenen Kosten.

## **§ 2 Bodenordnung**

- (1) Die Bodenordnung im Vertragsgebiet ist nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages. Die Parteien schließen hierzu einen separaten Grundstückskaufvertrag ab [siehe Grunderwerbsplan vom \_\_\_\_\_].

### **C.**

## **Erschließung**

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Erschließungseinrichtungen hergestellt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über Privatgrundstücke.

- (1) Die Kosten für im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebiets dieses Vertrages werden vom Vorhabenträger übernommen. Maßgeblich für die Höhe des Betrags ist eine noch durchzuführende Kostenschätzung eines Fachbüros.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der bisher von der Stadt beauftragten Fachgutachter:
- Umweltbericht Büro Menz,
  - Schallgutachten, Büro Heine und Jud (Projekt 2462/1 vom 16.04.2019)
- Die Stadt trägt die bisher angefallenen Kosten des Büros City-Plan
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die Unterhaltungspflicht für alle Gewässerläufe im Plangebiet, einschließlich Weiherzufluss (ehem. Schussen). Gesetzliche Regelungen bleiben unberührt.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere KAG-Beträge anfallen werden. Evtl. Straßenanliegerbeitragspflicht nach § 127 BauGB konnte nicht abschließend geklärt werden. Es können evtl. Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB entstehen. Dem Vorhabenträger ist dies bekannt.

## D. Bauverpflichtung

- (1) Zur Verwirklichung der Ziele der Bauleitplanung hat der Vorhabenträger im Vertragsgebiet innerhalb von zehn Jahren beginnend mit Vorliegen der rechtlichen und tatsächlichen Bebaubarkeit der Grundstücke (Rechtskraft Bebauungsplan), öffentlich-rechtlich zulässige Gebäuden bezugsfertig herzustellen, das bedeutet, dass mindestens 50 % der zulässigen Grundflächenzahl realisiert sein muss.
- (2) Der Fristbeginn der vorstehend vereinbarten, 10-jährigen Bauverpflichtung beginnt mit Rechtskraft des Bebauungsplans. Für den Fall, dass der Vorhabenträger diese Verpflichtung ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt, ist die Stadt Bad Schussenried berechtigt, das Grundstück im Wege des Ankaufs zu erwerben. Als Ankaufspreis hat die Stadt dem Eigentümer den Bodenrichtwert abzüglich 25 % nur für die unbebauten Flächen, einschließlich Rohbauten und nicht fertiggestellten Gebäude zu vergüten. Der Ankaufspreis ist fällig, nach den Regelungen des Kaufvertrags zum Ankauf.
- (3) Nach Zugang der gemäß den vorstehenden Bestimmungen erklärten Ausübung des Ankaufsrechts durch die Stadt ist der Vorhabenträger verpflichtet, jedwede Verschlechterung des Baugrundstücks zu vermeiden. Der Vorhabenträger ist nach Zugang der entsprechenden Ausübungserklärung auch nicht mehr berechtigt, auf dem Grundstück mit Baumaßnahmen, Bauarbeiten zu beginnen oder aber Bauarbeiten fortzusetzen, Einrichtungen oder Anlagen anzubringen oder zu entfernen. Der Vorhabenträger ist insbesondere verpflichtet, alle wertverändernden Maßnahmen bezüglich des Baugrundstücks zu unterlassen. Bei Veräußerung des Baugrundstücks hat der Vorhabenträger die ihm aus dieser Vereinbarung auferlegten Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat im Wege der Schuldübernahme die vom Grundstückseigentümer bezüglich des Baugrundstücks begründeten Verpflichtungen anstelle des Veräußerers zu übernehmen. Ohne Übernahme dieser Verpflichtungen hat der Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt keinen Anspruch auf Erteilung der Schuldübernahmegenehmigung und Aufgabe der Erwerbsvormerkung unter Abgabe der ordnungsgemäßen Löschungsbewilligung. Im Übrigen gelten für das Ankaufsrecht die für den Ankauf eines erschlossenen Baugrundstücks geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Der bedingte Anspruch der Stadt aus dem vorstehend begründeten Ankaufsrecht wird durch Eintragung einer Erwerbsvormerkung zu Lasten des Baugrundstücks und zu Gunsten der Stadt dinglich gesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sobald er Grundstückseigentümer ist, das heißt unmittelbar nach Erlangen des Eigentums, der Eintragung der Erwerbsvormerkung zuzustimmen. Die Stadt ist verpflichtet, mit der bezeichneten Erwerbsvormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Sicherung eines Darlehens zur Finanzierung

des Baugrundstücks bzw. der auf dem Grundstück zur Erstellung gelangenden Gebäude nebst Nebengebäuden und Anlagen zu dienen bestimmt sind. Die Verwendung des Finanzierungsdarlehens ist der Stadt auf Verlangen durch den Grundstückseigentümer und/oder dessen Finanzierungsgläubiger darzulegen. Alle anlässlich der Ausübung des Ankaufsrechts entstehenden Kosten und Steuern trägt ersatzlos der Vorhabenträger mit für die Stadt schuldbefreiender Wirkung.



## **E.**

### **Schlussbestimmungen**

#### **§ 1 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Gemeinde wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

#### **§ 2 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Sie haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

#### **§ 3 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: städtebaulicher Entwurf  
Anlage 2: Grunderwerbsplan zugunsten der Stadt

#### **§ 4 Form, Ausfertigungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Von dieser Urkunde sollen erteilt werden
  - 2 Abschriften der Stadt
  - 1 Abschrift dem Vorhabenträger

### **§ 5 Kosten des Vertrags**

Die Kosten dieses Vertrags trägt der Vorhabenträger.

### **§ 6 Salvatorische Klausel**

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

### **§ 7 Kündigung/Rücktritt**

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
- (2) Der Rücktritt ist nur in den ausdrücklich in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen zulässig.
- (3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien diesen Vertrag unterzeichnet haben und der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried dem Vertrag zugestimmt hat.

Für die Stadt:  
Bad Schussenried, den ...

Für den Vorhabenträger:  
Bad Schussenried, den ...

.....  
Bürgermeister Deinet

.....  
NN