Zwischen der **Stadt Staßfurt**,

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn René Zok

- nachfolgend Stadt genannt -

und

Herrn/Frau/Firma **...**

Straße, PLZ, Ort/Ortsteil

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

wird gemäß § 11 BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Vorbemerkung/Vertragszweck

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt in der Stadt Staßfurt/Ortsteil Neundorf - im Bereich der Wilhelmstraße (Gemarkung Neundorf, Flur 1, Flurstücke (teilweise) 439, 440, 441, 442, 443) - derzeit unbebaute und im planungsrechtlichen Außenbereich befindliche Flächen baulich und zweckgerecht neu zu ordnen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die in der **Anlage 1** rot umgrenzten Flächen.

(3) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet eine städtebauliche Satzung - hier: Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen,

- um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des geplanten Vorhabens (Wohnhäuser) zu schaffen.

- Nach dem Stand der Planung ergibt sich folgendes Problem: das Vertragsgebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (deichgeschütztes Überschwemmungsgebiet der Liethe), vgl. Pkt. 4.5.1, Z 1 REP Harz.

(4) Die Vorhabenträger haben ein Interesse an der Aufstellung der Ergänzungssatzung. Sie beabsichtigen, auf den Grundstücken folgende Vorhaben zu realisieren: die Errichtung von Wohnhäusern (hier: Einfamilienhäuser).

(5) Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Ergänzungssatzung und um die durch das Vorhaben aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien nachfolgenden Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Entwurf

§ 1 Städtebauliche Planungen und Maßnahmen

(1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ (OT Neundorf) auf den Vorhabenträger. Die Umgrenzung des Vertragsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf seine Kosten die Erarbeitung einer **Ergänzungssatzung** (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung) sowie der zugehörigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen an Hand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt durch ein qualifiziertes Planungsbüro, dessen Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen zulassen.

(3) Zum Ergänzungssatzungsverfahren erforderliche Gutachten sind ausschließlich entsprechend zugelassenen Fachingenieuren zu übertragen. Die Aufgabenstellung ist mit der Stadt abzustimmen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, die mit der städtebaulichen Planung in Zusammenhang stehenden Kosten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu übernehmen.

(5) Die Ergänzungssatzung soll mindestens die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie Bestimmungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen u./o. Bebauungstiefen) enthalten. Ein ggf. darüber hinaus erforderlicher Regelungsbedarf ergibt sich - in Abstimmung mit der Stadt - im weiteren Planverfahren.

(6) Bei der Erarbeitung der Ergänzungssatzung wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

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

(8) Der Ergänzungssatzungsentwurf ist dem Fachdienst 61 Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften in einer für die öffentlichen Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung und in der erforderlichen Anzahl zu überlassen.

(9) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung des Ergänzungssatzungsentwurfs ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unanhängigkeit 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 bleiben dadurch unberührt.

(10) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

Entwurf

(11) Die Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ (OT Neundorf) stellt nach In-Kraft-Treten öffentliches Baurecht dar und wird der Stadt kostenlos in dreifacher Ausführung übergeben.

§ 3 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger

(1) Der Vorhabenträger führt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch.

(2) Grundlage ist der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abgestimmte und von der Gemeinde genehmigte Grünordnungsplan zur Ergänzungssatzung. Die Genehmigung des Grünordnungsplanes hat der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung einzuholen.

(3) Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen vorrangig auf dem Baugrundstück, ggf. auch im räumlichen Zusammenhang der Ergänzungssatzung auf einer geeigneten - im Grünordnungsplan zu bestimmenden - Fläche. Die Gemeinde wird bestrebt sein, kommunale Flächen hierfür zur Verfügung zu stellen. Sollte dies nicht möglich sein oder sollten aus naturschutzfachlicher Sicht Flächen anderer Eigentümer zweckmäßiger sein, so wird der Vorhabenträger sich selber mit dem betreffenden Grundstückseigentümer wegen der Verfügbarkeit der Fläche und dauernden Duldung der Pflanzung in Verbindung setzen. Die entsprechende Einverständniserklärung ist der Gemeinde im Original vorzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der übernächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens (Anzeige an die Bauaufsicht gemäß Bauordnung Sachsen-Anhalt) durchzuführen. Beginn und Ende der Pflanzarbeiten ist der Gemeinde anzuzeigen. Es findet eine Pflanzabnahme im Beisein beider Parteien statt. Der Vorhabenträger hat eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten; er ersetzt ggf. eingegangene Pflanzen durch neue. Sollte im Zuge von Tiefbaumaßnahmen die Fällung von Bäumen erforderlich sein, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Staßfurt unterliegen, so ist nach den Regelungen dieser Satzung durch den Vorhabenträger entsprechend Ersatz zu leisten.

§ 4 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Durch diesen Vertrag wird keine Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung einer sonstigen städtebaulichen Satzung begründet. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen der städtebaulichen Satzung und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 5 Kündigung

Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund für eine Kündigung durch die Stadt liegt insbesondere vor, wenn der Vorhabenträger trotz schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde und angemessener Fristsetzung seinen Pflichten nicht nachkommt. Ein wichtiger Grund für eine Kündigung durch den Vorhabenträger liegt insbesondere auch dann vor, wenn sich im Rahmen des Satzungsverfahrens herausstellt, dass die Inhalte der Ergänzungssatzung aus fachlichen Gründen so festgelegt werden müssen, dass eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Vorhabenträger anzunehmen ist oder wenn der Aufstellungsbeschluss nicht zu Stande kommt.

Entwurf

§ 6 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht bzw. haben keine Gültigkeit. 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 des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

§ 7 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1 - Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets bzw. des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung „Wilhelmstraße“ (OT Neundorf)
- Weitere sich im Planverfahren ergebende Anlagen (z.B. Grünordnungsplanung, Bodenordnung, sonstige Gutachten)

Die Vertragsparteien bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Staßfurt, ……

Für die Stadt Staßfurt:
Der Oberbürgermeister

……
René Zok

Für den Vorhabenträger:

……

Entwurf