

Die Gemeinde Heidenrod, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister Volker Diefenbach, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod

– im Nachfolgenden „Gemeinde“ genannt –

und

die Quartiermacher GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Daniel Rinck, Adenauer-
allee 10, 61440 Oberursel

– im Nachfolgenden „Vorhabenträgerin“ genannt –

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB

zum Bebauungsplan „Am Schlagweg“.

Präambel

Das Plangebiet Am Schlagweg liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Kemel, den die Gemeinde städtebaulich weiterentwickeln will. Dort soll auch wegen der historischen Prägung des Gebietes ein Quartier mit Gebäuden, die an römische Gartenhofhäuser angelehnt sind, entstehen. Zu diesem Zweck betreibt die Gemeinde das Bauleitplanverfahren.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans regelt der nachstehende Vertrag die für die Umsetzung der Planungen der Vorhabenträgerin wesentlichen Punkte. Der Vertrag dient der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele nach § 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder bereits entstanden sind, § 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 1

Vertragsgebiet, Vertragsgrundlage

- (1) Zum Vertragsgebiet gehören alle in der Anlage 1 ersichtlichen Flächen.
- (2) Dem Vertrag liegt der von der Gemeinde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 31.01.2020 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossene Bebauungsplan

„Am Schlagweg“ zu Grunde, der diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegt ist. Die im Inhaltsverzeichnis zur Begründung des Bebauungsplanes aufgeführten Anlagen (Gutachten) liegen den Vertragsparteien vor und können zudem im Bauamt der Gemeinde Heidenrod eingesehen werden.

§ 2

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat bereits die Kosten für die Planung und Aufstellung des B-Plans übernommen. Sollten darüber hinaus noch weitere Kosten angefallen sein, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, der Gemeinde die entstandenen Kosten mit Ausnahme der Eigenkosten einschließlich 50% der Kosten für die Erstellung des vorliegenden Vertrages zu erstatten. Die Erstattung beträgt jedoch maximal 5.000 Euro zzgl. MwSt. Zu diesem Zweck erstellt die Gemeinde eine Endrechnung, der die Nachweise über die tatsächlich entstandenen Kosten beigelegt sind.
- (2) Nach Vorlage dieser Endrechnung hat die Vorhabenträgerin der Gemeinde diese Aufwendungen binnen eines Monats auf eines ihrer Konten zu überweisen. Die Gemeinde ist zu Abschlagsrechnungen berechtigt, auf die Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 Anwendung findet.

§ 3

Erschließung

- (1) Die Erschließung des Baugebiets erfolgt im Süden über die Straße „An der Römerhalle“. Der bestehende südliche Wirtschaftsweg wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut. Von Norden her zweigt die Erschließungsstraße westlich des Feuerwehrgerätehauses als Stichstraße ab und endet in einer Wendeanlage. Diese Erschließung erfolgt als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Erschließung – Verkehrsberuhigter Bereich“.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung, Vermessung und Herstellung
 1. der zur Erschließung des Vertragsgebietes notwendigen Erschließungsanlagen, nämlich der zum Anbau bestimmten Straßen (Fahrbahn und Gehweg), der Straßenbeleuchtung und der Straßenentwässerung sowie Kinderspielplatz, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind,

2. der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen der Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung, Strom, Gas und Telekommunikation,
 3. der einen Bestandteil der Straße bildenden Grünanlagen als Ausgleich für die mit der wegemäßigen Erschließung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft inklusive der zwischen nördlichem Wirtschaftsweg und der Stichstraße gelegenen öffentlichen Grünanlagen,
 4. des im Norden des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges auf eigene Kosten. Sie stellt ebenfalls die Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz einschließlich der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten gemäß der von der Gemeinde freizugebenden Planung auf ihre Kosten her.
- (3) Soweit zur Anbindung der vertraglich herzustellenden Anlagen an die bestehende externe Erschließung Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich sind, gehören die hiervon betroffenen Flächen ebenfalls zum Vertragsgebiet.

§ 4

Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen

- (1) Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen sowie Grünflächen einschließlich des Lärmschutzwalles richten sich nach dem Bebauungsplan und nach den von der Vorhabenträgerin zu erstellenden und von der Gemeinde zu genehmigenden Ausführungsplänen. Diese haben den Regeln der Technik zu entsprechen und den Standard sicherzustellen, den die Gemeinde selbst bei der Durchführung eigener Erschließungsmaßnahmen anwendet.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle für die durchzuführenden Maßnahmen eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigungen selbst auf eigene Kosten einzuholen.
- (3) Die Errichtung der im Bebauungsplan in der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche vorgesehenen Gebäude ist erst dann zulässig, wenn die Erschließungsanlagen hergestellt sind.

§ 5

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Gemeinde führt die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Ökokontomaßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft durch. Sie erhält die hierzu erforderlichen Mittel von der Vorhabenträgerin.
- (2) Zur Ablösung ihrer Pflicht nach Absatz 1 zahlt die Vorhabenträgerin an die Gemeinde einen Betrag in Höhe von 101.026,44 EUR. Dieser errechnet sich aus einer für die Ökokontomaßnahmen maßgeblichen Wertpunktezahl von 280.629 Wertpunkten, die jeweils mit 0,36 EUR abgegolten werden.
- (3) Den Betrag zahlt die Vorhabenträgerin nach Beginn der Erdarbeiten binnen vier Wochen auf eines der Konten der Gemeinde.

§ 6

Entwässerung

- (1) Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im Mischsystem.
- (2) Die Vorhabenträgerin errichtet auf ihre Kosten insbesondere das im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhaltebecken nach der von der Gemeinde vorgegebenen Ausführungsplanung und bindet dieses entsprechend des Entwässerungskonzepts nach Absatz 1 in das Entwässerungssystem ein.

§ 7

Abfallentsorgung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Abfallentsorgung nach Vorgabe der Gemeinde zu errichten.

§ 8

Inanspruchnahme und Wiederherstellung von Flächen im Eigentum der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde gestattet der Vorhabenträgerin die Inanspruchnahme von Flächen in ihrem Eigentum, soweit dies zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen erforderlich ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die öffentliche Grünfläche im Osten des Bebauungsplangebiets entsprechend ihrem vorherigen Zustand wiederherzustellen. Zu diesem Zweck dokumentieren die Parteien vor Baubeginn den Zustand.

- (3) Die Vorhabenträgerin hat auf eigene Kosten nach Herstellung insbesondere des Regenrückhaltebeckens nach § 6 Absatz 2 die auf dieser Fläche vorhandenen Freizeiteinrichtungen wie etwa Kinderspielplatz, Boulebahn, Tischtennisplan und Basketballfeld wieder zu errichten.
- (4) Die genannten Maßnahmen sind mit der Gemeinde zuvor abzustimmen.

§ 9

Unterhaltung der durch die Vorhabenträgerin wiederhergestellten und neu herzustellenden Anlagen

Die Parteien stellen zu den von §§ 3 Abs. 2, 5, 6 Abs. 2, 7, 8 Abs. 2 und Abs. 3 dieses Vertrages erfassten und von der Vorhabenträgerin zu errichtenden Anlagen fest, dass sie die Unterhaltungspflichten in der als Anlage 3 beigefügten Nutzungsaufteilung nebst ihrer Legende verbindlich festgelegt haben. Anlage 3 wird verbindlicher Vertragsbestandteil. Die Gemeinde bietet der Vorhabenträgerin die Übernahme des Regenrückhaltebeckens nach erfolgter Abnahme an. Die Konditionen sind dann in einer gesonderten Vereinbarung festzuschreiben.

§ 10

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Die Bauleitung für alle Erschließungsarbeiten liegt bei der Vorhabenträgerin.
- (2) Beauftragte der Gemeinde, der Versorgungsträger und sonstiger Behörden haben das Recht, das Vertragsgebiet jederzeit nach Absprache zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu überprüfen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, diesen Personen auf Verlangen die hierfür erforderlichen Unterlagen zugänglich zu machen.
- (3) Die Vorhabenträgerin trägt die Verkehrssicherungspflicht und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten ergeben bis zur Abnahme nach § 9. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträgerin die Bauarbeiten durch Dritte ausführen lässt.
- (4) Die Vorhabenträgerin weist der Gemeinde unmittelbar nach Vertragsabschluss das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 5 Millionen EUR für Personen- und/oder Sachschäden und 500.000 EUR für Vermögensschäden nach.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat der Gemeinde den Baubeginn 14 Tage zuvor schriftlich anzuzeigen.

§ 11

Abnahme

- (1) Soweit die Vorhabenträgerin öffentliche Verkehrs- und Grünflächen auf Flächen im Eigentum der Gemeinde herstellt, sind diese nach Fertigstellung förmlich abzunehmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung an; sodann setzt die Gemeinde einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang im Benehmen mit der Vorhabenträgerin fest.
- (3) Die öffentlichen Verkehrsflächen widmet die Gemeinde unverzüglich nach der Abnahme.

§ 12

Gewährleistung

Die Gewährleistung der Vorhabenträgerin für Anlagen, die sie auf Flächen der Gemeinde für die Gemeinde errichtet, richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 13

Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hat diese Sicherheit zu leisten durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in Höhe von 200.000 EUR.
- (2) Die Bürgschaft ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Gemeinde vorzulegen. Sie wird von der Gemeinde nach Abschluss und Abnahme der letzten Erschließungsarbeit von ihr freigegeben.

§ 14

Rechtsnachfolge

- (1) Die Übertragung der diesem Vertrag zu Grunde liegenden Projektentwicklung und -realisierung auf einen anderen Vorhabenträger bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Vorhabenträgerin hat bei der Übertragung sicherzustellen, dass sämtliche Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, auf den anderen

Vorhabenträger übergehen. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht im Falle des Nachweises der entsprechenden Übertragung der Pflichten und wenn der neue Vorhabenträger Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen bietet.

- (2) Überträgt die Vorhabenträgerin ein Grundstück im Vertragsgebiet auf Dritte, hat sie sicherzustellen, dass der jeweilige Rechtsnachfolger die in diesem Vertrag vereinbarten, grundstücksbezogenen Pflichten übernimmt. Die Art und Weise der Sicherstellung der Rechtsnachfolge hat die Vorhabenträgerin mit der Gemeinde abzustimmen.
- (3) Eine Übertragung der Verpflichtungen dieses Vertrages auf Rechtsnachfolger darf nur erfolgen, soweit sichergestellt wird, dass auch diese die Verpflichtungen im Falle einer Rechtsnachfolge an den Rechtsnachfolger übertragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat der Gemeinde nach Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrags oder bei der Bildung von Wohnungseigentum der Teilungserklärung nachzuweisen, dass sie die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen entsprechend auf ihre Rechtsnachfolger übertragen hat.

§ 15

Haftungsausschluss

Wird die Unwirksamkeit des Bebauungsplans unmittelbar oder inzident gerichtlich festgestellt, stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche gegen die Gemeinde zu. Das gilt auch, soweit der Vorhabenträgerin erteilte Baugenehmigungen durch Rechtsbehelfe Dritter aufgehoben werden.

§ 16

Anpassung und Kündigung des Vertrages

- (1) Anpassung und Kündigung des Vertrages richten sich nach § 60 HVwVfG.
- (2) Beabsichtigt die Vorhabenträgerin, das Vorhaben in einer anderen als in diesem Vertrag und allen Anlagen vorgesehenen Art und Weise durchzuführen, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass eine schriftliche Vertragsänderung erforderlich ist.
- (3) Die Vorhabenträgerin kann den Vertrag insbesondere kündigen, wenn innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Vertrages weder der Bebauungsplan „Am Schlagweg“ rechtsverbindlich geworden ist oder der Bebauungsplan aufgehoben bzw. unwirksam wird.
- (4) Die Bürgschaft gemäß §13 ist von der Gemeinde im Falle einer Vertragskündigung umgehend zurückzugeben.

§ 17

Sofortige Vollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich nach § 61 HVwVfG der sofortigen Vollstreckung im Hinblick auf ihre Verpflichtung zur Kostentragung nach § 2, auf ihre Zahlungspflicht nach § 5 Absatz 2, Absatz 3 und die Vorlage der Bürgschaft nach § 13.

§ 18

Schlussbestimmungen

- (1) Anpassungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen dieses Vertrages berühren nicht die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen. Die Parteien vereinbaren, dass unwirksame Regelungen durch solche ersetzt werden, die Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und vereinbaren für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, dass die Vorhabenträgerin sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Der Vertrag wird wirksam, wenn der Bebauungsplan „Am Schlagweg“ in Kraft tritt.

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Heidenrod:


.....
(Volker Diefenbach) Bürgermeister



Heidenrod, den 26. Okt. 2020


.....
(Roger Weber) Erster Beigeordneter

Für den Vorhabenträger
Quartiermacher GmbH:


.....
Quartiermacher GmbH
Adenauerallee 10
61440 Oberursel.
(Daniel Rinck) Geschäftsführer

Oberursel, den 2/11/20