

Sitzungsvorlage Nr. 99/2012

Gremium	Sitzung							
	am	Ö	NÖ	TOP	Abstimmungs- ergebnis		abge- lehnt	abge- setzt
					ein- stimmig	Mehr- heits- beschluss		
_____ - Fraktion								
Ortsrat Astfeld	14.11.2012	X		6				
Verwaltungsausschuss	22.11.2012		X	7				
Rat	29.11.2012	X		7				

Anlage: Vertragsentwurf, Übersichtsplan

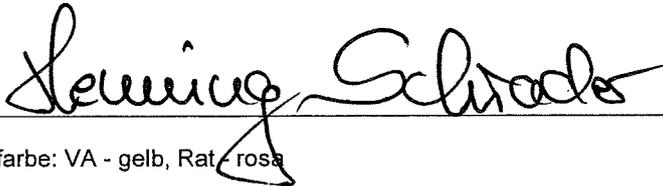
<input type="checkbox"/> Beschlussvorschlag <input checked="" type="checkbox"/> Beschlussempfehlung an den Rat	<p><u>Bezeichnung des Tagesordnungspunktes</u></p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan L 521 „Am Wellbach/Faria-Kraus“ (Stadtteil Astfeld); hier: Beschluss über den Durchführungsvertrag</p>
<p>Der der Sitzungsvorlage beigelegte Entwurf des Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), zwischen der Stadt Langelsheim und dem Vorhabenträger Herrn Antonio Faria-Kraus zum Investitionsvorhaben Neubau einer Lagerhalle, eines Bürogebäudes und von Containerstellplätzen für das bezeichnete Vertragsgebiet wird gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279), in der vorliegenden Fassung gebilligt und beschlossen. Der Bürgermeister wird zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrags und damit zum Vertragsabschluss ermächtigt.</p>	

Begründung:

Der Durchführungsvertrag steht in Zusammenhang mit dem Investitionsvorhaben des Herrn Faria-Kraus im Vertragsgebiet, das der Sicherung und des Erhalts seines im Stadtteil Astfeld ansässigen Gewerbebetriebs dient. Das Investitionsvorhaben wird auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB realisiert.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. § 12 BauGB regelt den gesetzlich ausdrücklich hervorgehobenen Fall eines städtebaulichen Vertrages im Sinne des § 11 BauGB mit einer Verknüpfung mit der Bebauungsplanung. Der Durchführungsvertrag ist somit konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. In dem Vertrag können auch zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden, die der Vorhabenträger übernehmen soll. Aus dem Gesamtzusammenhang der Regelung kommen hierbei solche vertraglichen Regelungen in Betracht, die im Kontext mit dem Vorhaben und der Erschließung stehen. Vor diesem aufgezeigten Regelungsinhalt wurde der vorliegende Entwurf des Durchführungsvertrags erarbeitet.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen. Der Vorhabenträger wird seine Unterschrift zum vorliegenden Vertragsentwurf zur Beratung in den städtischen Gremien leisten. Damit hängt das förmliche Zustandekommen des Durchführungsvertrags dann nur noch von der Zustimmungsentscheidung der Gemeindevertretung ab, mit der der Bürgermeister zur schriftlichen Gegenzeichnung und damit zum Vertragsabschluss ermächtigt wird.



* Papierfarbe: VA - gelb, Rat - rosa

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan L 521 „Am Wellbach/Faria-Kraus“.

Die Stadt Langelsheim,
Harzstr. 8, 38685 Langelsheim,
vertreten durch den Bürgermeister,
nachfolgend „Stadt“ genannt,
und
Herr Antonio Faria-Kraus,
Kantor-Schucht-Str. 10a, 38685 Langelsheim,
nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt,

schließen folgenden Vertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A1. Gegenstand des Vertrags

(1) Gegenstand des Vertrags ist die Durchführung des Vorhabens „Neubau einer Lagerhalle, eines Bürogebäudes und von Containerstellplätzen“ auf den Grundstücken im Vertragsgebiet sowie die Durchführung der mit diesem Vertrag festgelegten und vereinbarten Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht im Sinne von § 135a BauGB*.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück 374/3, Flur 1, Gemarkung Astfeld, sowie teilweise das Flurstück 396/13, Flur 1, Gemarkung Astfeld. Das Vertragsgebiet ist im zugehörigen Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

§ A2. Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (Anlage 1),
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB* (Anlage 2).

Teil II. Vorhaben

§ V1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben beinhaltet den Neubau einer Lagerhalle, eines Bürogebäudes und von Containerstellplätzen auf der Grundlage des am 04.10.2011 (Eingangsdatum) vorgelegten Bauantrags.

*BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

**NVwVG - Niedersächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz in der Fassung vom 4. Juli 2011 (Nds. GVBl. 2011, Seite 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2011 (Nds. GVBl. Seite 104)

§ V2. Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags.
- (2) Der Vorhabenträger wird spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 3 Jahren fertigstellen.
- (3) Soweit sich bei der Realisierung des Vorhabens zeitliche Verzögerungen ergeben, die nicht vom Investor oder eines von ihm mit der Planung oder Bauausführung Betrauten zu vertreten sind, verlängert sich die in § V2 (2) bestimmte Frist um die Dauer der zeitlichen Unterbrechung, längstens jedoch um 2 Jahre.

§ V3. Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Vertragsgebiet erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

Teil III. Erschließung

§ E1. Herstellung und Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle zur Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet notwendigen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herzustellen.
- (2) Die Erschließungsanlagen sind zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen und müssen spätestens bei Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (3) Eine Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt wird bestimmt und vereinbart.
- (4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E2. Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag umfassen:

***BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
****NVwVG** - Niedersächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz in der Fassung vom 4. Juli 2011 (Nds. GVBl. 2011, Seite 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2011 (Nds. GVBl. Seite 104)

- a) die Herstellung des Anschlusses an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage,
- b) die Herstellung des Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage,
- c) die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens,
- d) die Herstellung einer Löschwasserezisterne

nach Maßgabe der mit der Stadt abgestimmten Ausbauplanungen.

(2) Der Vorhabenträger hat der Stadt notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn vorzulegen.

§ E3. Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung des Hausanschlusses für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

(2) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(3) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an der Verkehrsanlage, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ E4. Haftung und Verkehrssicherung

Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die ihm obliegende allgemeine Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsanlagen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

***BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

****NVwVG** - Niedersächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz in der Fassung vom 4. Juli 2011 (Nds. GVBl. 2011, Seite 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2011 (Nds. GVBl. Seite 104)

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S1. Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten aufgrund dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung.

§ S2. Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Umweltbericht (Teil II der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) bilanziert ein Kompensationsdefizit von 8.060 Werteinheiten (WE) (s. auch Anlage 2 zu diesem Vertrag). Dieses Defizit wird kompensiert durch folgende Ersatzmaßnahmen:

Maßnahme 1:

Zur teilweisen Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits von rd. 8.100 WE werden in Abstimmung mit dem Nieders. Forstamt Clausthal wald- und naturverbessernde Maßnahmen im geplanten Naturschutzgebiet „Appelhom“ durchgeführt. Hierfür wird ein ca. 2,3 ha großer Fichten-Douglasien-Lärchenbestand mit geringen Laubholzanteilen in Abt. 2063 b der Forsteinrichtung in einen Laubholzbestand mit z. T. seltenen Edellaubhölzern umgewandelt werden. Die seltenen Edellaubhölzer (Eisbeere, Wildbirne) sollen auf einer Teilfläche von 0,75 ha innerhalb eines zentralen Gatters angepflanzt werden. Auf der umgebenden Randfläche ist eine Initialpflanzung von Feldulmen im Einzelschutz vorgesehen. Die restliche Fläche bleibt der Sukzession überlassen, die aus der Erfahrung und Beobachtung der Nachbarbestände in einen Edelholzbestand mit Eschen, Bergahorn, Hainbuche und Buche münden wird.

Diese naturverbessernden Maßnahmen machen nur auf dem gesamten zur Verfügung stehenden Nadelholzbestand von 2,3 ha Sinn. Hierfür ermittelt sich ein Kompensationsüberschuss von rd. 63.900 WE. Dieser ist um 60.700 WE für erforderliche Ersatzmaßnahmen aufgrund anderer Planverfahren zu mindern. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan L 521 „Am Wellbach/Faria-Kraus“ wird der verbleibende Kompensationsüberschuss von 3.200 WE in Anspruch genommen.

Somit verbleibt weiterhin ein Kompensationsdefizit von rd. 4.900 WE, für das weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

***BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

****NVwVG** - Niedersächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz in der Fassung vom 4. Juli 2011 (Nds. GVBl. 2011, Seite 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2011 (Nds. GVBl. Seite 104)

Maßnahme 2:

Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits werden am Gewässer II. Ordnung „Grane“ innerhalb der Ortslage des Stadtteils Astfeld biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden (u. a. Einzelentnahme standortfremder Bäume).

(2) Die Durchführung und Kostentragung der beschriebenen Ersatzmaßnahmen (Maßnahme 1 und Maßnahme 2) wird in diesem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt und vereinbart.

§ S4. Kostenregelung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die in § S3 beschriebenen Ersatzmaßnahmen (Maßnahme 1 und Maßnahme 2) im Sinne von § 135a BauGB*, die durch sein Vorhaben und seine Planung ausgelöst und begründet werden, zu übernehmen und zu tragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag zur Zahlung der von der Stadt abzurechnenden Kosten in voller Höhe und in vollem Umfang.

(3) Der Zahlungsanspruch wird begründet mit dem Wirksamwerden dieses Vertrags und dem Beginn der Realisierung des Investitionsvorhabens als Voraussetzung für die Durchführung der in § S3 beschriebenen Ersatzmaßnahmen.

(4) Die Stadt ist berechtigt, entsprechend des Fortschritts der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen jeweilige Teilabrechnungen vorzunehmen.

(5) Bei Ansprüchen der Stadt aufgrund dieses städtebaulichen Vertrages (öffentlich-rechtlicher Vertrag) unterwirft sich der Vorhabenträger der sofortigen Vollstreckung im Sinne von § 2 Abs. 2 Ziff. 3 NVwVG** mit den sich aus dem Nieders. Verwaltungsvollstreckungsgesetz ergebenden Rechtsfolgen.

§ S5. Beschlussvorbehalt, Ausschluss von Schadenersatzansprüchen

(1) Der Stadt obliegt die Planungshoheit im Sinne der heranzuziehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften des BauGB*. Die Stadt führt das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan L 521 „Am Wellbach/Faria-Kraus“ auf der Grundlage des vom Verwaltungsausschuss am 13.10.2011 gefassten Aufstellungsbeschlusses durch.

(2) Das Abwägungsergebnis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die endgültige Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) bleiben ausdrücklich der Beschlussfassung der zuständigen Gremien der Stadt vorbehalten.

(3) Soweit aufgrund von Beschlüssen der zuständigen Gremien der Stadt das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt wird, ist das Geltendmachen jedweder Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt

*BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

**NVwVG - Niedersächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz in der Fassung vom 4. Juli 2011 (Nds. GVBl. 2011, Seite 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2011 (Nds. GVBl. Seite 104)

ausgeschlossen. Gleichermaßen sind auch Schadenersatzansprüche aufgrund oder im Zusammenhang mit dem von den zuständigen Gremien der Stadt zu beschließenden Abwägungsergebnis und sich daraus ergebender Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausdrücklich ausgeschlossen.

(4) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB*) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S6. Haftungsausschluss

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getätigt hat, wird ausgeschlossen.

§ S7. Schlussbestimmungen

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

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S8. Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan L 521 „Am Wellbach/Faria-Kraus“ in Kraft tritt oder wenn auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Langelsheim,

Stadt Langelsheim

Vorhabenträger

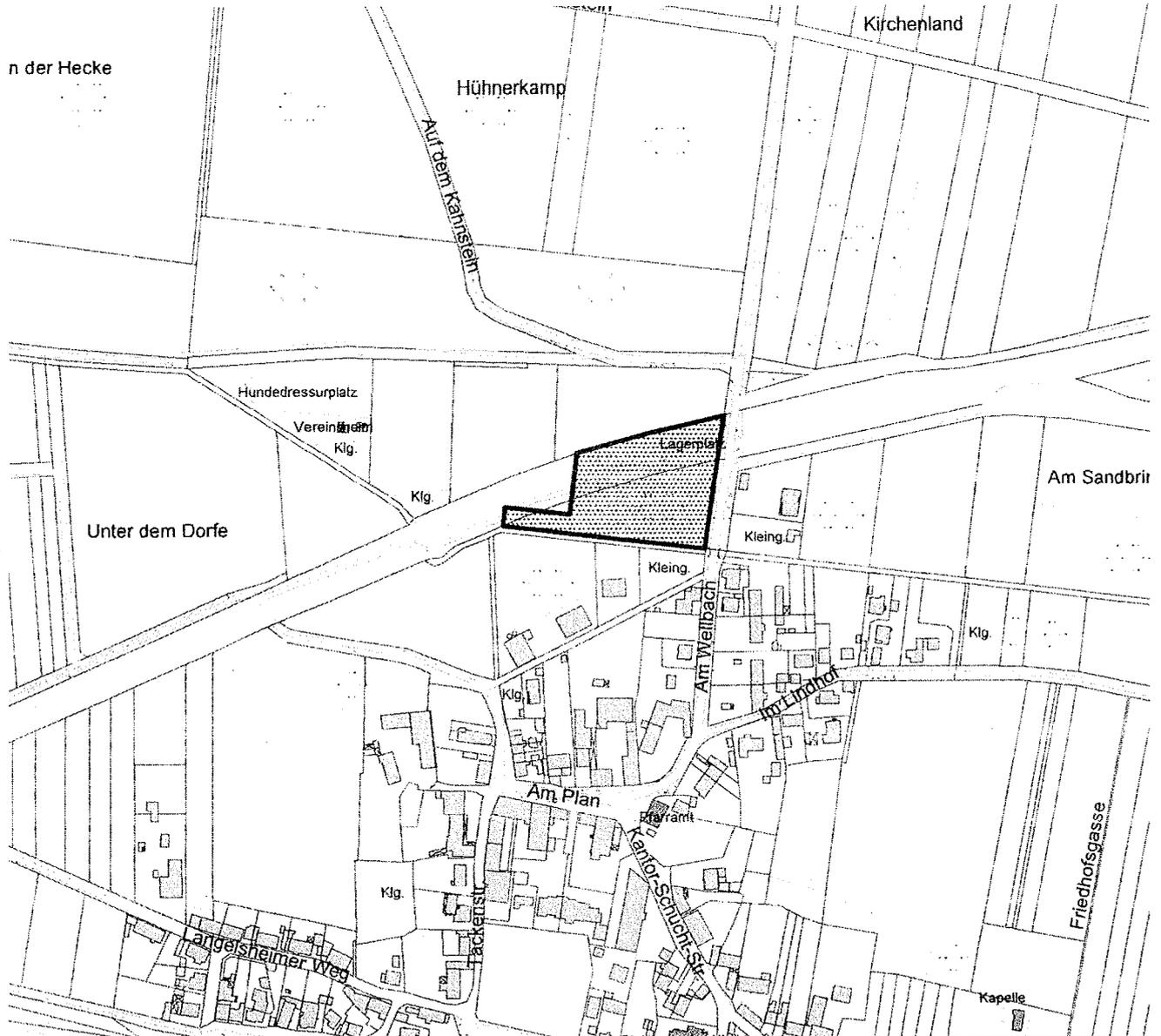
Bürgermeister

Antonio Faria-Kraus

*BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

**NVwVG - Niedersächsisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz in der Fassung vom 4. Juli 2011 (Nds. GVBl. 2011, Seite 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2011 (Nds. GVBl. Seite 104)

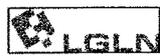
Vorhabenbezogener Bebauungsplan L 521 „Am Wellbach/Faria-Kraus“ (Stadtteil Astfeld;



Planunterlage



Kartengrundlage:
Quelle:



© 2011

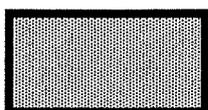
AK 5

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

STADT LANGELSHEIM

STADTTEIL ASTFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN L 521 "AM WELLBACH/FARIA-KRAUS"



Vertragsgebiet (Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans L 521 „Am Wellbach/Faria-Kraus“ im Stadtteil Astfeld)