

Durchführungsvertrag

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“**

Zwischen

der **Hansestadt Stendal**

Markt 1

39576 Hansestadt Stendal

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Klaus Schmotz
(im folgenden „die Hansestadt Stendal“ genannt)

und

der **PUI GbR**

vertreten durch

Karsten Rahmsdorf und Dipl.-Ing. Heiko Wichmann

Hansastraße 11

39576 Hansestadt Stendal

(im folgenden „die Vorhabenträger“ genannt)

Die vorgenannten Vertragsparteien schließen, bezugnehmend auf die jeweiligen Beschlüsse des Stadtrates der Hansestadt Stendal hinsichtlich Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“, den nachfolgenden Durchführungsvertrags gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 1 Präambel

- (1) Der Vorhabenträger, Herr Karsten Rahmsdorf, als Geschäftsführer der PUI GmbH i. G., hat mit Schreiben vom 11. November 2017 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32/18 „Sonnenblick, Stendal-Nord“ gestellt.
- (2) Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03. September 2018 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 und 13 b BauGB beschlossen.
- (3) Der Vorhabenträger, Herr Karsten Rahmsdorf ist nicht mehr Geschäftsführer der PUI GmbH i. G., sondern Geschäftsführer der PUI GbR, zusammen mit Herrn Wichmann, ebenfalls Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wird nunmehr mit der PUI GbR, vertreten durch die Geschäftsführer Herr Karsten Rahmsdorf und Herr Heiko Wichmann abgeschlossen.
- (4) Die PUI GbR ist Eigentümerin des Vorhabengrundstücks, bestehend aus dem Flurstück 101, der Flur 60 in der Gemarkung Stendal. Zum Eigentumsnachweis dienen die Notarbescheinigungen nebst Grundbuchauszug.
- (5) Die Vorhabenträger beabsichtigen, in dem Plangebiet ca. 25 Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zu errichten bzw. errichten zu lassen. Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, einschließlich Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro, Gas, Trinkwasser, Niederschlagswasser, Abwasser) sowie Straßen, Gehwege, Stellplätze, Beleuchtung, Strassenbegleitgrün sowie Pflanzmaßnahmen als Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahme für die Bauwerke und versiegelten Flächen, erstellen die Vorhabenträger auf eigene Kosten.

§ 2 Vertrags- und Plangebiet

Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“. Das entsprechende Vorhabengrundstück ist 13.932 m² groß und umfasst das Flurstück 101 der Flur 3 in der Gemarkung Stendal, östlich der Thüringer Straße und der Langobardenstraße.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Eigentumsnachweis über das Vorhabengrundstück (Anlage 1)
- b) Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“, ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens (Anlage 2)
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan mit Gestaltungsplan und Isometrie (Anlage 3)
- d) Grünordnungsplan (Anlage 4).

§ 4

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

- (1) Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“ in seiner Sitzung am 03. September 2018 beschlossen.
- (2) Im wirksamen Flächennutzungsplan „Stadt Stendal“ ist das Vorhabengrundstück als Grünfläche dargestellt. Im zukünftigen, ebenfalls in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“, soll das Grundstück stattdessen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- (3) Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 und 13 b BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“, mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlich.
- (4) Die Vorhabenträger verpflichten sich, auf ihre Kosten alle notwendigen Planunterlagen, einschließlich Planzeichnung, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie ggf. erforderliche Fachgutachten digital und analog zu erarbeiten und der Hansestadt Stendal vorzulegen. Die digitale Fassung ist in einer für das Format X-Planung lesbaren Form zu erstellen.
- (5) Sollten die Unterlagen nicht ausreichend oder unvollständig sein, so kann die Hansestadt Stendal verlangen, dass die vorgenannten Unterlagen ergänzt werden.
- (6) Auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Stadtrats der Hansestadt Stendal im erforderlichen Planverfahren wird verwiesen (Planungshoheit der Gemeinde). Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben und dass der Stadtrat diesbezüglich in seiner Entscheidung rechtlich frei ist.
- (7) Die Hansestadt Stendal übernimmt keine Gewähr dafür, dass das von den Vorhabenträgern beabsichtigte Vorhaben vollumfänglich verwirklicht werden kann. Schadensersatzansprüche der Vorhabenträger gegen die Hansestadt Stendal wegen einer Nichtdurchführung des Vorhabens werden ausdrücklich ausgeschlossen. Die Vorhabenträger können in diesem Fall auch keine Erstattung ihrer Aufwendungen von der Hansestadt Stendal verlangen.
- (8) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Hansestadt Stendal den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben kann, wenn das Vorhaben nicht innerhalb von 36 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Amtsblatt des Landkreises Stendal realisiert werden sollte. Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können keine Ansprüche gegen die Hansestadt Stendal geltend gemacht werden.
- (9) Eine Verlängerung der Durchführungsfrist kann nur durch einvernehmliche Vertragsänderung erfolgen.
- (10) Die Verantwortung der Hansestadt Stendal für das gesetzlich vorgeschriebene Planaufstellungsverfahren bleibt davon unberührt.

§ 5

Durchführung und Sicherung der Erschließung

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, gemäß § 12 BauGB, das Vorhaben entsprechend den Regelungen dieses Vertrages zu realisieren, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die gebotenen Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 6 dieses Vertrags herzustellen bzw. durchzuführen und sämtliche Erschließungs- und Herstellungskosten zu tragen.
- (2) Zur Durchführung und Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit der Hansestadt Stendal abzuschließen und eine Sicherungsbürgschaft gemäß § 7 dieses Vertrags zu hinterlegen.
- (3) Die Untere Denkmalbehörde der Hansestadt Stendal (Moltkestr. 34-36), teilte am 31.01.2019 mit, dass sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich eines archäologischen Denkmals befindet (Ortsakte Stendal-Nord, Fpl. 5: altsteinzeitliche Fundstelle, jungsteinzeitliche Siedlung, eisenzeitliche Siedlung, Siedlung der Römischen Kaiserzeit, mittelalterliche Siedlung). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde oder Befunde eingegriffen wird. Gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalpflegegesetz (DenkmSchG) Sachsen-Anhalt ist zu gewährleisten, dass ein Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärhaltung). Bei Erdarbeiten, Baumrodungen, Verlegung von Versorgungsleitungen und Gründungen, ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA einzuholen.
- (4) Anlässlich der von den Vorhabenträgern durchzuführenden Bodenarbeiten im Plangebiet, ist mit dem Umweltamt, Abt. Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landkreises Stendal eine Prüfung des Bodens und der Bodenbeschaffenheit vorzunehmen.

§ 6

Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32/18 „Zum Sonnenblick, Stendal-Nord“ innerhalb der in § 4 Abs. (6) dieses Vertrags benannten Frist. Lassen die Witterungsverhältnisse und die Pflanzzeiten die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu, ist eine Verlängerung des Fertigstellungstermins um 6 Monate möglich.
- (2) Der Beginn der Herstellung und die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Hansestadt Stendal schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die grünordnerischen Maßnahmen sind von der Hansestadt Stendal mit der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Stendal und den Vorhabenträgern gemeinsam abzunehmen. Ersatzpflanzungen sind bis zu drei Vegetationsperioden nach der Fertigstellungspflege durch die Vorhabenträger zu leisten.

- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird und nicht kontaminiert ist, soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

§ 7

Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung sämtlicher, sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen, wie Erschließungsleistungen, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form von Grünpflanzungen usw., entrichten die Vorhabenträger eine Sicherheitsbürgschaft, deren Höhe im Erschließungsvertrag mit der Hansestadt Stendal zu vereinbaren ist.

§ 8

Haftung für Schäden

Die Vorhabenträger haften unmittelbar für alle Schäden, die der Hansestadt Stendal oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsanlagen entstehen oder für einen Schaden, für den die Hansestadt Stendal von Dritten gegen die Hansestadt Stendal erhoben wird, in Höhe von 5 Mio. Euro pauschal für Sach- und Personenschäden je Schadensereignis. Diese Haftung wird durch den Vorhabenträger bei Baubeginn durch entsprechende Haftpflichtversicherungen nachgewiesen. Die entsprechenden weiteren Haftungsregelungen für erforderliche Erschließungsmaßnahmen sowie für Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben davon unberührt.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Hansestadt Stendal und die beiden Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwa unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Dieser Vertrag hat auch für eventuelle Rechts- und Funktionsnachfolger der Parteien Gültigkeit. Die Parteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem jeweiligen Rechts- und Funktionsnachfolger vollständig weiterzureichen und diesen entsprechend zu verpflichten.
- (4) Die Vorhabenträger haften gegenüber der Hansestadt Stendal als Gesamtschuldner für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Hansestadt Stendal sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen.

- (5) Der Eintritt eines Rechtsnachfolgers der Vorhabenträger in entsprechende Verträge, bedarf einer Zustimmung des Stadtrats der Hansestadt Stendal und einer vertraglichen Vereinbarung mit der Hansestadt Stendal (Trägerwechsel gemäß § 12 Abs. 5 BauGB).
- (6) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht vom Stadtrat beschlossen wird oder innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Amtsblatt des Landkreises Stendal, keine bestandskräftige Baugenehmigung erteilt wird, können die Vorhabenträger von diesem Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist innerhalb von sechs Monaten, ab Kenntnis der Vorhabenträger zu erklären. Im Fall des Vertragsrücktritts werden bislang erbrachte Leistungen nicht erstattet. Die in § 7 dieses Vertrags genannten Sicherheitsleistungen werden freigegeben.
- (7) Ansprüche der Vorhabenträger gegen die Hansestadt Stendal im Zusammenhang mit der Kündigung sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruhen.
- (8) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist die Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte gegeben. Zuständig ist das Verwaltungsgericht Magdeburg.

§ 10 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

Hansestadt Stendal, den 07.08.2020

Für die Vorhabenträger:

Für die Hansestadt Stendal


.....

Karsten Rahmsdorf
PUI GbR

.....

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister


.....

Heiko Wichmann
PUI GbR