

Durchführungsvertrag
zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Krofdorf-Gleiberg Nr. 46
„Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“,
gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

der Gemeinde Wettenberg,
Sorguesplatz 2, 35435 Wettenberg,
vertreten durch den Gemeindevorstand,
diese vertreten durch den Bürgermeister Herrn Marc Nees und
den Ersten Beigeordneten Herrn Ralf Volgmann

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt –

und

ImmoComplexx GmbH,
Auf dem langen Furt 28b,
35452 Heuchelheim,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Czynski

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

zusammen nachfolgend „**die Parteien**“ genannt.

Die Parteien schließen hiermit gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Krofdorf-Gleiberg Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“.

Präambel

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Krofdorf-Gleiberg, Flur 38, vor Zerlegungsvermessung Flurstücksnummern 175/2, 177/1, 211/1, 214/1 (nach Vermessung* 264, 266+267, 268, 269, 270, 271, 272, 212/5, 212/5, 211/2, 211/3, 211/4). Weitergehend werden für die Niederschlagsentwässerung, die Flurstücke Nr. 211/1, 210/1 (nach Vermessung* 211/2, 211/3, 211/4), 210/1 und Querung 206/1 genutzt.

*Da die Zerlegungsvermessung noch nicht amtlich ist, wird im Vertrag auf die Lageplankarte Stand Mai 2024 abgestellt, die geplante Zerlegung nachrichtlich dem Vertrag angefügt. Karten sind Bestandteil des VEP, Anlage 2.

Die Einleitestelle in den Wegseitengraben der 206/1 ist an der Kreuzung 191/1 und 206/1 und weitergehend fließt das Niederschlagswasser unter der Wißmarer Straße bis Einmündung in den Gleibach. Über das Gebiet hinaus wird auch ein Teil der Schmutzwasserleitungen, plus Brauchwasser, Strom und Telekommunikationsleitung, in der Wegeparzelle 211/1, 210/1 und 209/2 teilw. sowie Wegeparzelle 102 verlegt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke Krofdorf-Gleiberg, Flur 38, Flurstücke Nr. 175/2 und 177/1. Darüber, mindestens aber durch unbedingte Auflassungsvormerkungen ist vor Abschluss städtebaulichen - und Erschließungsvertrages und des vorliegenden Durchführungsvertrages ein Nachweis in Form von Grundbuchauszügen, im Falle des Nachweises von Auflassungsvormerkungen auch die zu Grunde liegenden notariellen Kaufverträge vorzulegen. Das Flurstück 214/1, Flur 38, 143 m², dessen Eigentümerin die Gemeinde Wettenberg ist, wird durch einen separaten Kaufvertrag vom Vorhabenträger erworben. Die Neuaufteilung der künftigen Baufläche erfolgt durch eine Zerlegungsvermessung. Im Zuge dieses Verfahrens wird aus den Eigentumsflächen des Vorhabenträgers eine neue Stichstraße abgeteilt, die über die Parzelle 211/1 von Norden her als Erschließungsstraße befahrbar sein wird. Im Verfahren wird ein neu anzulegender Parkstreifen mit Zufahren und ein südöstlich dahinter verlaufender Gehweg, parallel der Heggrabenstraße, zwischen der Parzelle 211/1 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 178/2 (Privateigentum und steht nicht zur Verfügung) aus der Fläche des Vorhabenträgers abgeteilt und der Erschließungsanlage Heggrabenstraße zugeschlagen. Parkstreifen, Gehweg sowie Parzelle 211/1 und die neue Stichstraße werden vom Vorhabenträger auf seine Kosten beplant und endausgebaut. In diesem Zusammenhang wird auch die Angleichung des Oberflächenbelages an den vorhandenen Ausbauzustand der Heggrabenstraße (Parzelle 212/3, Teilbereich zwischen südliche Grenze Flurstück 177/1 und Einmündung 211/1) zu Lasten des Vorhabenträgers erfolgen. Die Flächenabgabe wird durch den Vorhabenträger kostenneutral vollzogen. Die Kosten des Kaufvertrages und der Vermessung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Kosten der späteren Verschmelzung der Teilparzellen zu bestehender Straßenparzelle „Heggraben“ und Stichstraße „Heggraben“ trägt die Gemeinde.

Vorhabenziel ist der Neubau von 21 Wohneinheiten, durch 2 Mehrfamilienhäuser, 3 Einfamilienhäuser und 3 Doppelhäuser (6 Doppelhaushälften).

Neben diesem Vertrag schließen die Vertragsparteien gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) gleichzeitig einen städtebaulichen Vertrag, worin die Gemeinde die Absicht erklärt, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Krofdorf-Gleiberg Nr. 46 Allgemeines Wohngebiet „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ für das Plangebiet, aufzustellen und das Planungsbüro Elisabeth Schade (PlanES) mit der Vorbereitung und Durchführung der

erforderlichen Verfahrensschritte zu beauftragen. Darüber hinaus werden dort die Details der erforderlichen Erschließung und die Tragung von Kosten und Folgekosten geregelt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des unter § 3 dieses Vertrages beschriebenen Vorhabens gem. § 30 Abs. 2 BauGB geschaffen.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages und auf eigene Kosten des Vorhabendträgers ist,

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
- die Erstellung der im Vertragsgebiet vorgesehenen Wohnbebauung entsprechend der in § 3 beschriebenen Vorhaben im Vertragsgebiet und dem VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 2, einschl. Lageplan und Karte Zerlegungsvermessung),
- die Durchführung der erforderlichen Erschließungsarbeiten (Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung und Niederschlagsentwässerung und Verkehr sowie Vermessung und notarielle Grundstücksneuordnung), auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, siehe Vertragsgebiet aus § 3 sowie Entwässerungsplanung,
- die Begleichung des Beitragsbescheides oder der Ablösevereinbarung des Kostenerstattungsbetrages für die in der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen,
- die Umsetzung der Auflagen aus der Bauleitplanung zum Immissionsschutz, nebst Regelungen für den/die Rechtsnachfolger,
- die Begründung entsprechend VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 2),
- die Einholung und Umsetzung notwendiger Genehmigungen weiterer Behörden für die Herstellung der Wohnbaufläche gem. VEP (Anlage 2).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

(1) Bestandteil dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Vorhabenbezogene Bebauungsplan Krofdorf-Gleiberg Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ (bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag und alle übrigen Fachgutachten/-ausarbeitungen),

- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Nördlichen Wiesenstraße/Heggrabenstraße“, nebst Lageplan und Karte Zerlegungsvermessung,
- Anlage 3: Verkehrsgutachten,
- Anlage 4: Kurzgutachten zur Entwässerung des Plangebietes sowie Entwurfsplanung Entwässerung Schmutzwasser und Entwässerung Niederschlagswasser,
- Anlage 5: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Krofdorf-Gleiberg Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“
- Anlage 6: Immissionsberechnung.

(2) Im Falle von Unklarheiten, Widersprüchen oder Auslegungsfragen zwischen dem Haupttext dieses Vertrages und den Anlagen, gelten die Bestimmungen in folgender Reihenfolge:

- a. Der Haupttext dieses Vertrages hat Vorrang und ist maßgeblich für die Auslegung und Durchführung von Vertragsbedingungen.
- b. Sollten spezifische Bestimmungen in den Anlagen genannten sein, die den Haupttext ergänzen oder präzisieren, so werden diese nachrangig und unterstützende herangezogen.
- c. Bei weiterhin bestehenden Unklarheiten oder Widersprüchen ist der Vertragszweck und die Absicht der Parteien maßgeblich.

Diese Klausel gilt für sämtlichen Fragen bezüglich der Interpretation und Durchführung dieses Vertrages.

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens und Nutzung

Auf den Flurstücken Krofdorf-Gleiberg, Flur 38, Nr. 175/2, 177/1, 211/1, 214/1 wird eine Wohnbaufläche mit Parkstreifen, Gehweg und neuer Stichstraße, nebst Teileinrichtungen entstehen. Es erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers die Anbindung an den vorhandenen Ausbau der Heggrabenstraße, für den Bereich zw. Flurstücken 178/2 und 211/2, Flur 38.

Die Wohnbaufläche besteht entsprechend des VEP (Anlage 2) aus 2 Mehrfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser (6 Doppelhaushälften), 3 Einfamilienhäuser, insgesamt Nutzung für 21 WE. Weitergehend werden für die Niederschlagsentwässerung die Flurstücke Nr. 211/1, 210/1, in der Flur 38, sowie eine notwendige Querung des Wirtschaftsweges 206/1, Flur 38, genutzt.

Detailbeschreibung: In der neuen Straßenparzelle wird ein Staukanal für die Niederschlagsentwässerung angelegt und der Überlauf führt über die jetzige Parzelle 211/1, Flur 38, weiter in den planungsrechtlichen Außenbereich, über die Parzelle 210/1, Flur 38, einschließlich einer Querung der Wegeparzelle Flurstück Nr. 206/1, Flur 38 (zwingende Beachtung der stillgelegten Fernwasserleitung ZMW), bis zur Einleitestelle im Wegseitengraben der Parzelle 206/1 (Kreuzung zur Wegeparzelle Flurstück Nr. 191. An der Einleitestelle ist ein Prallschutz aus Naturmaterialien

herzustellen. Weitergehend fließt das Niederschlagswasser unter der Wißmarer Straße (K 169), im Wegseitengraben des Flurstücks Nr. 205/2 teilw., dann in der Flurstücksparzelle Nr. 219 bis Einmündung in den Gleibach (Flur 36, Flurstück Nr. 203/1). Auch die Schmutzwasserableitung führt über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die neue Schmutzwasserleitung, wie auch Brauchwasserleitungen, Strom und Telefon-/Internetkabel wird in der Flur 38 über die Wegeparzelle 211/1, in die Flurstücksparzelle 209/2 teilw. verlegt. Dies mündet in die Fußwegparzelle Nr. 102, Flur 38 und wird in der Straße Nassauer Ring, Höhe Hausnummer 39 angeschlossen.

§ 4 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke in Flur 38, Flurstücke Nr. 175/2 und 177/1, was mit Vertragsabschluss durch eine mindestens im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung nachzuweisen ist.

Die Gemeinde ist Eigentümerin eines separaten Grundstückes in der Flur 38, Flurstückes Nr. 214/1 und beabsichtigt, das Eigentum im weiteren Projektlauf durch einen separaten Kaufvertrag auf den Vorhabenträger zu übertragen sowie diesem im Rahmen dieses Kaufvertrages eine Auflassungsvormerkung zuzugestehen. Die Parteien werden diesen Kaufvertrag rechtzeitig abschließen, so dass die Auflassungsvormerkung spätestens bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Grundbuch eingetragen und nachgewiesen ist.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke in der Flur 38, Flurstücke Nr. 212/3 und 211/1, die ebenfalls im Plangebiet liegen.

§ 5 Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung auf seine Kosten nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages vom heutigen Tag zu erstellen.
- (2) Die Wohnbaufläche wird über die Heggrabenstraße (Flur 38, Flurstück 212/3 und weiter von der Straßenparzelle Heggrabenstraße Flurstück 212/1) erschlossen.
- (3) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Entstehende Schäden sind in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.
- (4) Die Gemeinde gestattet und der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Ausbau des Flurstücks 211/1, Flur 38 (neue Bezeichnung nach Zerlegungsvermessung 211/2 und 211/3) nach den Herstellungsmerkmalen einer Erschließungsstraße, mit der Abweichung, dass keine getrennten Gehwege ausgebaut werden, siehe Erschließungsbeitragsatzung Gemeinde § 12 (1)), sowie teilw. als Spazierweg in wassergebundener Ausführung. Die Gemeinde gestattet und der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Wiederherstellung, nach Leitungsverlegung, die verbliebene

Teilfläche der Flurstücksparzelle Nr. 211/1 (Bezeichnung nach Zerlegungsvermessung 211/4) in wassergebundener Oberfläche, als Spazierweg/Wirtschaftsweg herzustellen. Die Gestattung entbindet den Vorhabenträger nicht die erforderlichen Genehmigungen anderer Behörden, bspw. Landkreis Naturschutz einzuholen.

- (5) Die Gemeinde gestattet und der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Verlegung der Niederschlagswasserableitungsrohre in den Wegeparzellen, Flur 38, Flurstücke Nr. 211/1, 210/1, Querung Flurstück Nr. 206/1 (Beachtung vorh. stillgelegte Fernwasserleitung ZMW) und Einmündung in den Wegseitengraben in der Flur 38, Flurstück Nr. 206/1, Ecke Wegeparzelle Nr. 191. Letzteres mit Ausbau eines Prallschutzes in natürlicher Bauweise. Alle in Anspruch genommenen Eigentumsflächen für die Niederschlagswasserentwässerung sind in einen ordentlichen Zustand, entsprechend eines Wirtschaftsweges, benutzbar für die Landwirtschaft und als Spazierweg, auf Kosten des Vorhabenträgers wieder herzustellen.
- (6) Die Gemeinde gestattet und der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Verlegung der Schmutzwasserableitung, in der Flur 38, über die Wegeparzellen Nr. 211/1, Querung des Flurstücks Nr. 210/1, weiter über Flurstück Nr. 209/2 teilw. und Flurstück Nr. 102 (Fußweg im Nassauer Ring) mit Anschluss an die vorhandenen Entwässerungshaltung der Erschließungsanlage Nassauer Ring.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag auf eigene Kosten herzustellen.

§ 7 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 Krofdorf-Gleiberg „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ mit der Herstellung von zwei Mehrfamilienhäusern (MFH), drei Einfamilienhäusern (EFH) und drei Doppelhäusern (DH), entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan (VEP, Anlage 2), sowie den Erschließungsplänen der Anlagen 3 und 4, auf seine Kosten. Umnutzungen der Wohneinheiten durch die Käufer im Rahmen des § 4 BauNVO i.V.m. §§ 4 Abs. 3 BauNVO sind vorbehaltlich der planungsrechtlichen Festsetzungen in A) 1.1.1 zulässig. Änderungen dieses Vertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Gemeinde und dem Landkreis Gießen einzureichen. Er wird spätestens zehn Monate nach Unanfechtbarkeit der Genehmigung des Bauantrages mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen.
- (3) Die Gebäude sind innerhalb von 36 Monaten, ab Baubeginn, bezugsreif fertig zu stellen, inklusive Erschließung und Außenanlagen. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers angemessene Fristen einzuräumen, wenn sich Bautermine

unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermin nicht eingehalten werden können, hat er unverzüglich die Gemeinde unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten!

- (4) Der Vorhabenträger behält ■ Wohneinheiten für die Dauer einer 10jährigen Bindung für „bezahlbaren Wohnraum“ im Eigentum. Der Preis für den bezahlbaren Wohnraum beträgt in der Bindungsfrist ■ €/qm Kaltmiete (KM).
- (5) Eine Verlängerung der Frist ist nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

§ 8 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die etwaigen externen Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, auch ggf. notarielle Beurkundungen. Wobei die Parteien die jeweiligen Kosten für die Rechtsberatung und -vertretung im Rahmen der Vertragsaufstellung selber tragen.
- (2) Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten, die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, nebst digitaler Aufbereitung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).
 - a. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Planungsleistungen für die in § 1 genannte Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplans zu beauftragen und die damit verbundenen Kosten, Leistungen zu tragen. Dazu gehört, soweit erforderlich, die Übernahme der Kosten für die Ausarbeitung von fachgesetzten Anträgen, Untersuchungen, Gutachten und Genehmigungen nach Maßgabe der jeweiligen Genehmigungsbehörde.
 - b. Der Bebauungsplan soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) enthalten. Art und Maß der baulichen Nutzung, zulässige Höhenentwicklung, Gestaltungsvorschriften, Klimaschutz und Ökologie, Wasserrechtliche Satzung usw., werden von der Verwaltung als hoheitlicher Träger des Bauleitplanverfahrens festgelegt, im Dialog mit dem Vorhabenträger für die vorgelegte vorhabenbezogene Planung. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die zulässigen Ausnutzungen, Höhen und Auflagen des angrenzenden Wohngebietsbebauungsplanes Baumäcker.
 - c. Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Durch die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung und die Entscheidungsfreiheit der Gemeindevertretung, insbesondere auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleibt unberührt.
 - d. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle mit der Planung verbundenen Kosten z.B. für Vermessung, Planerstellung, Freiflächenplanung, Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung, Gutachten, Planungsbüros/Fachbüros, Genehmigungsplanungen/-kosten und Vervielfältigung zu übernehmen. Dazu gehört auch die Übernahme der Kosten für die Ausarbeitung von fachgesetzten Anträgen, Gutachten und Untersuchungen nach Maßgabe der jeweiligen Genehmigungsbehörde. Eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger erfolgt auch dann, wenn die Gemeinde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Änderungen der Planung verlangt. Die Gemeinde wird von allen in dem Zusammenhang anfallenden Kosten freigestellt. Sie trägt ausschließlich die ihr entstehenden Personalkosten für die Aufgaben, deren Wahrnehmung nicht durch Dritte erfolgen darf. Eine Rückerstattung der Kosten kann der Vorhabenträger nicht von der Gemeinde verlangen.

- e. Die Gemeinde erhält nach Abschluss des Planverfahrens drei vollständige Exemplare (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, Entwässerungsgutachten/-planung, Artenschutzfachlicher Beitrag, Immissionsnachweis entsprechend der Auflagen, in Papierform sowie in digitalisierter Form. Zusätzlich eine Planausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Arbeitsakte. Die Kosten für die Georeferenzierung und Aufbereitung für das Bebauungsplanmodul des GIS-Systems für Gemeinde und Interkommunales Projekt sind vom Bauträger zu übernehmen. Die digital aufbereiteten Daten für Softplan und BürgerGIS Landkreis Gießen sind der Gemeinde zu übergeben, die diese weiterleiten wird.

Die vorgenannten Kosten sind auch dann vom Vorhabenträger zu tragen, wenn das jeweilige Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird. Eine Rückerstattung der Kosten kann der Vorhabenträger nicht von der Gemeinde verlangen.

■ Mit Abschluss des förmlichen Beteiligungsverfahrens und Unterzeichnung dieses Vertrages hat der Vorhabenträger der Gemeinde einen entsprechenden Nachweis vorzulegen, der die Liquidität bzw. die Verfügbarkeit über ausreichend (Eigen-)Kapital zur Finanzierung des Bauvorhabens schriftlich nachweist, ■. Mit Fassung des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 „Nördliche Wiesenstraße/Heggrabenstraße“ hat der Vorhabenträger der Gemeinde einen ■ Finanzierungsnachweis innerhalb ■-Monaten vorzulegen. ■

§ 9 Durchführung des Verfahrens

- (1) Die Gemeinde führt als Trägerin der Planungshoheit das Bauleitplanverfahren eigenverantwortlich durch.

- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes besteht nicht und wird auch durch diesen Vertrag nicht begründet.
- (3) Die Gemeinde übernimmt bzw. hat bereits bis Vertragsabschluss übernommen auf der Grundlage des Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Planentwurfes nebst Begründung folgende Verfahrensschritte:
 - a. die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB,
 - b. die Mitwirkung bei den sich aus § 2a BauGB ergebenden Pflichten,
 - c. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB,
 - d. die Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB,
 - e. die Abwägung gem. § 2 Abs. 3 BauGB.
- (4) Der Vorhabenträger wird nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von der Gemeinde und sonstigen Dienststellen bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben.
- (5) Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Planung wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Sollte es nicht zur rechtsverbindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes kommen und das Planvorhaben scheitern, so sind sich alle Beteiligten darüber einig, dass der Gemeinde keinerlei Kosten zur Last fallen.

§ 10 Rechtsnachfolge/Veräußerung der Grundstücke

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger/seiner Rechtsnachfolger mit Weitervergabe verpflichtet weiterzugeben. Dies gilt insbesondere für die dauerhafte Unterhaltung der passiven und aktiven Immissionsschutzmaßnahmen und der verschiedenartigen Gestaltung der hinteren Carport-Immissionsschutzwand, mit zwingender Aufnahme in die jeweiligen Kaufverträge. Der heutige Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 6 Abs. 3 des Vertrages sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb der im städtebaulichen Vertrag genannten Frist gefährdet ist.

§ 11 Wirksamkeit des Vertrags

- (1) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Gemeindevorstandes und der Gemeindevertretung. Die Wirksamkeit des Vertrages steht unter der

aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies gilt nicht für die Regelung im Absatz 2 dieses Paragraphen.

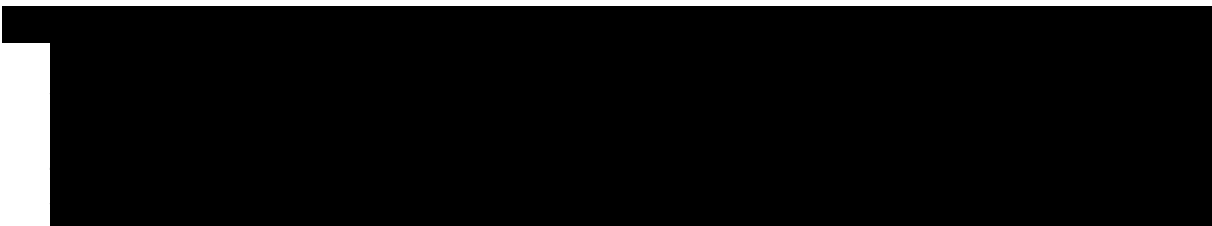
- (2) Die aufschiebende Bedingung entfällt für die Städtebauliche Planung (Bauleitplanung, Änderung des Flächennutzungsplanes) sowie die zugehörigen Fachplanungen und Genehmigungen.
- (3) Die aufschiebenden Bedingungen entfallen auch, wenn für ein erstes Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

§ 12 Gegenseitige Unterstützungspflicht

Die Vertragspartner verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, und zwar ohne schuldhafte Verzögerungen. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen. Die Gemeinde wird im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeiten alle notwendigen Beschlüsse herbeizuführen und sonstige Amtshandlungen ohne schuldhaften Verzug vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und/oder sachdienlich sind.

§ 13 Haftungsausschluss für die Gemeinde aufgrund der kommunalen Planungshoheit, [REDACTED]

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Den Parteien ist bekannt, dass durch die vertraglichen Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum der Gemeindevertretung nach § 1 Abs. 7 BauGB, nicht eingeschränkt werden darf. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben – und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Etwaige Beiladungskosten zu gerichtlichen Verfahren hat der Vorhabenträger im Verhältnis zur Gemeinde selbst zu tragen. Kommt es in der Folge solcher Verfahren zu einem Reparaturbetrieb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Vorhabenträger diese Kosten inklusive der Einholung neuer oder weiterer Fachgutachten zu tragen.



(5) Die Haftung des Vorhabenträgers ist auf den Betrag von maximal [REDACTED] Euro begrenzt. Diese Begrenzung gilt nicht für die folgenden Fälle:

- a) Im Fall von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit
- b) Im Falle der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalspflichten), wobei Kardinalspflichten oder wesentliche Vertragspflichten alle vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers darstellen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die Gemeinde regelmäßig vertraut und vertrauen darf. In diesem Fall kann die Haftung auf die vertragstypisch vorhersehbaren Schäden begrenzt werden;
- c) Bei Schäden aus der Verletzung, des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit
- d) Im Falle von Arglist
- e) Bei Verstößen gegen das Produkthaftungsgesetz
- f) Soweit in diesem Vertrag eine weitergehende Haftung ausdrücklich vereinbart ist.

§ 14 Vertragsanpassung und Kündigung

- (6) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (7) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Gemeinde ihre Absicht, die Satzung über den VEP zu beschließen, endgültig aufgibt und die Bauleitplanung nicht rechtskräftig geworden ist, noch keine Baugenehmigung für ein Vorhaben entsprechend des VEP (Anlage 2) erteilt wurde.
- (8) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrages aufgrund eines Rücktritts, stehen dem Vorhabenträger, für die von ihm, bis dahin erbrachten Aufwendungen, keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde zu.

§ 15 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
- (3) Sofern einzelne Vereinbarungen nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages sein können, werden diese im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Wettenberg, den

Für die Gemeinde:

.....
Marc Nees, Bürgermeister

.....
Ralf Volgmann, 1. Beigeordneter

Für den Vorhabenträger:

.....
Michael Czynski für ImmoComplexx GmbH