

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG  
zum Vorhaben**

**Bebauungsplan „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ in  
der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt**

zwischen:

der Gemeinde Am Großen Bruch  
Straße der Freundschaft 34  
39393 Am Großen Bruch

vertreten durch den Bürgermeister  
Herr Klaus Graßhoff

- nachstehend Gemeinde  
Am Großen Bruch genannt -

und:

Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Markstr.7  
39397 Gröningen

Vertreten durch den Verbandsgemeinde-  
bürgermeister  
Herrn Fabian Stankewitz

- nachstehend  
Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Präambel**

Der Vorhabenträger erwirbt das Flurstück 32/10 in der Flur 7 in der Gemarkung Wulferstedt mit einer Größe von 5.175 m<sup>2</sup> vom Eigentümer (Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, mit Sitz in Magdeburg, Große Diesdorfer Str. 56/57) im Rahmen eines Ankaufes. Eine entsprechende Beschlussvorlage liegt vor.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die privatrechtliche Erschließung gemäß § 124 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse nach Maßgabe des Bebauungsplanes. Um die rechtssichere Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt erforderlich.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Fortführung bzw. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zur Herbeiführung eines beschlussfähigen Entwurfes

**Bebauungsplan „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal** durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten, gemäß dem durch den Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschluss.

- (2) Die Gemeinde überträgt gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt folgende Leistungen auf den Vorhabenträger:

1. Erstellen und Ausarbeiten der Entwürfe der Bauleitplanung in einer verfahrensfähigen Fassung, einschl. der erforderlichen Planunterlagen sowie Begründungs- und Abwägungsvorschläge.
2. Vorbereitung und Durchführung der nach den gesetzlichen Bestimmungen für die Bauleitplanungen notwendigen vorbereitenden und parallelen Planungen (z.Bsp. Artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten), Datenerhebungen, Untersuchungen und Bewertungen.
3. Die Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB sind anzuwenden.

- (3) Die Bauleitplanung trägt folgende Bezeichnung:

**Bebauungsplan „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt.**

- (4) Grundlage des Bauleitplanentwurfes ist der durch den Gemeinderat gefasste Aufstellungsbeschluss.
- (5) Für die Fläche besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse zum Neubau eines Feuerwehrhauses durch den Vorhabenträger.
- (6) Die Bauleitplanung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein bzw. muss diese gewährleisten, den geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und darf den berechtigten Interessen der Gemeinde nicht entgegenstehen.
- (7) Der Vorhabenträger erarbeitet den Bauleitplanentwurf, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, nach den Vorgaben der Gemeinde, führt das Trägerverfahren durch, bereitet das Abwägungsmaterial auf, unterbreitet der Gemeinde die Abwägungsvorschläge und legt diese der Gemeinde zur Abstimmung vor. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Sonderplanungen (Verweis auf Vertragsinhalt gemäß § 1 Absatz 2 Ziffer 2). Die dazu nötigen Aufträge löst der Vorhabenträger aus. Die endgültige Fassung von Planzeichnung und Satzung mit Begründung sowie aller Anlagen werden in 3-facher Ausfertigung in Papierform und digital kostenlos an die Gemeinde übergeben. Vervielfältigungen und Verteilen der Planzeichnungen und Erläuterungen an Beteiligte Behörden obliegen dem Vorhabenträger.

- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in regelmäßigen Abständen Abstimmungen mit der Gemeinde vorzunehmen und die sich daraus ergebenden Änderungen zu berücksichtigen und unverzüglich einzuarbeiten.
- (9) Der Vorhabenträger hat sich zur Erfüllung seiner Verpflichtungen fachlich geeigneter und qualifizierter Dritte zu bedienen. Für die Erstellung der Bauleitplanungen muss ein Planungsbüro gebunden werden, das vor Vertragsabschluss mit der Gemeinde abzustimmen ist.
- (10) Die Gemeinde führt die Bauleitplanverfahren, einschl. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in eigener Verantwortung umgehend nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Der Vorhabenträger bereitet die Verfahrensschritte inhaltlich in der jeweils erforderlichen Fassung zu den noch zu bestimmenden Verfahrensterminen vor und wirkt dabei unterstützend mit.  
Der Vorhabenträger unterbreitet Beschluss-, Abwägungs- und Begründungsvorschläge.
- (11) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Gemeinde weiterhin die Planungshoheit und Verantwortung obliegt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick der Abwägung im abschließenden Verfahren / Satzungsverfahren sowie während des jeweiligen gesamten Aufstellungsverfahrens bleiben unberührt.
- (12) Die Gemeinde wird alles Erforderliche tun, die mit ihr abgestimmte Planung ins Verfahren zu bringen und diese zügig und ordnungsgemäß zu betreiben und nicht ohne sachlichen Grund abubrechen.
- (13) Für die Durchführung des Bauleitverfahrens sind stets die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Erforderlichkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Planungshoheit der Gemeinde maßgeblich.
- (14) Mit der Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanung verpflichtet sich der Vorhabenträger, unverzüglich die Realisierung des Vorhabens vorzunehmen.

## **§ 2 Kosten**

- (1) Der Vorhabenträger schließt direkt die Vereinbarungen mit den, für die Planungen erforderlichen Büros, u.a. die in §1 Abs.9 dieses Vertrages genannten Planer, ab. Auch die Beauftragung weiterer fachlich Beteiligter erfolgt eigens durch den Vorhabenträger. Somit trägt der Vorhabenträger alle Kosten, die im Zusammenhang mit den in §1 genannten Satzungsverfahren stehen, insbesondere trägt er die Kosten notwendiger Vermessungen, Gutachten, Datenermittlungen, der Erarbeitung der städtebaulichen Planung, Verwaltungsgebühren u.ä..

Das beinhaltet auch die Kosten für die öffentliche Bekanntmachung und Auslagen im Verfahren zur Bauleitplanung wie Porto, Kopien und

Verwaltungstätigkeiten. Die Kosten für die Bekanntmachung im Amtsblatt werden an den Vorhabenträger weiterberechnet.

- (2) Sich im jeweiligen Planverfahren ergebene Notwendigkeiten für die Schaffung gesonderter Ausgleichflächen sowie aktiven Lärmschutzmaßnahmen usw. sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu realisieren.
- (3) Das Risiko fehlgeschlagener Planung geht zu Lasten des Vorhabenträgers.
- (4) Die hergestellten Pläne werden unentgeltlich Eigentum der Gemeinde.

### **§ 3 Urheberrecht**

Die Gemeinde erhält sämtliche Nutzungs- und Vielfältigkeitsrechte für die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstellten Pläne. Eine Vergütung wird hierfür nicht fällig. Beauftragt der Vorhabenträger ein Planungsbüro, so hat dieses sich die Nutzungs- und Vielfältigkeitsrechte zu sichern und der Gemeinde unentgeltlich zu überlassen.

### **§ 4 Vertragsänderungen und Ergänzungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.  
Der städtebauliche Vertrag wird einschließlich seiner Bestandteile 2-fach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.  
Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

### **§ 5 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.
- (2) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen.
- (3) Die Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grunde zulässig.

### **§ 6 Schiedsgutachten**

- (1) Entsteht zwischen den Vertragsparteien ein Streit darüber, ob ein Mangel an der Vertragserfüllung vorliegt, so entscheidet hierüber ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger. Der Antrag auf Benennung eines Gutachters kann von jeder Vertragspartei gestellt werden.

- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Sachverständige als Schiedsgutachter im Sinne von § 317 Abs. 1 BGB tätig werden soll mit der Folge, dass die von ihm getroffenen Feststellungen und der Inhalt des von ihm zu erstellenden Schiedsgutachtens für die Parteien verbindlich sind; insoweit ist der Rechtsweg ausgeschlossen – vorbehaltlich lediglich der etwaigen gerichtlichen Prüfung wegen offenkundiger Unrichtigkeit gemäß § 319 Abs. 1 BGB.
- (3) Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Vertragsparteien als Gesamtschuldner. Im Innenverhältnis tragen die Vertragsparteien die entstehenden Kosten nach dem Verhältnis, in dem ihre tatsächlichen Angaben widerlegt worden sind. Der Schiedsgutachter entscheidet über die Kostenverteilung im Rahmen des Schiedsgutachtens.
- (4) Der vom Schiedsgutachter angeforderte Vorschuss ist unabhängig von der endgültigen Kostenverteilung von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte innerhalb einer Frist von 14 Kalendertagen ab Zugang der Aufforderung zu zahlen.

Am Großen Bruch,

Gröningen, 20.07.2021

Für die Gemeinde

Für den Vorhabenträger

  
-----  
Klaus Graßhoff  
Bürgermeister

  
-----  
Fabian Stankewitz  
Bürgermeister der Verbandsgemeinde