

Bauplanungsvertrag

zwischen der Ortsgemeinde Trierweiler,
An der Kirche 1, 54311 Trierweiler,
vertreten durch den Ortsbürgermeister Herrn Dieter Müller,

– im Folgenden „Gemeinde“ genannt –

und der Firma Eifel-Haus GmbH, Ostallee 57, 54290 Trier,
vertreten durch Herrn Jörg Peters,

– im Folgenden „Eifel-Haus“ genannt –

gem. § 11 Abs. 1 BauGB.

Präambel

Die Gemeinde Trierweiler beabsichtigt, die Bebauung der aus der Anlage 1 ersichtlichen Grundstücke in dem Ortsteil Sirzenich, Gemarkungen „In der Acht“, „Auf der Erdkaul“ und „Ober der Schultheiswies“ durch einen Bebauungsplan zu ordnen.

Die Parteien beabsichtigen, auf den vorgenannten Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und eines Einzelhandelsbetriebes zu schaffen.

Die Parteien haben im Vorfeld dieses Planungsverfahrens die Art und den Umfang der zukünftigen Bebauung in groben Zügen definiert. Diese ergibt sich aus der beiliegenden Anlage 2.

Eifel-Haus erklärt schon jetzt die Bereitschaft, spätestens mit Erreichen der Planreife nach § 33 BauGB einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, mit welchem Eifel-Haus sich verpflichten wird, alle aufgrund des Bebauungsplanes notwendig werdenden Erschließungsanlagen sowie alle sonstigen, im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes anfallenden Maßnahmen (z.B. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen), vollständig auf eigene Rechnung selbst herzustellen/umzusetzen und nach Fertigstellung kostenfrei an die jeweils Erschließungspflichtigen zu übertragen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Vertragsgegenstand ist die Übertragung der Ausarbeitung der zur Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlichen Planungen und Gutachten.

§ 2

Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Sirzenich. Es umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Seine Abgrenzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Ober der Schultheiswies“.

§ 3

Leistungsumfang

1. Eifelhaus wird auf eigene Kosten den Entwurf eines Bebauungsplanes durch ein geeignetes Planungsbüro, dessen Beauftragung im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgt, erstellen lassen. Hierbei ist die bauliche und sonstige Nutzung der im genannten Plangebiet gelegenen Grundstücke nach Maßgabe des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln. Der Bebauungsplanentwurf ist den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die vier Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB sind zu beachten.
2. Soweit im Vorfeld eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, wird Eifel-Haus auch die Erstellung der hierfür erforderlichen Planungsbeiträge durch ein geeignetes Planungsbüro auf eigene Kosten erstellen lassen.
3. Eifel-Haus wird alle im Rahmen der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Fachgutachten bzw. -planungen (z.B. landespflegerischer Planungsbeitrag, UVP, Bodengutachten, Lärmgutachten, Altlastenuntersuchung) auf eigene Kosten durch ein geeignetes Planungsbüro erstellen lassen.
4. Die Gemeinde behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich oder zweckmäßig erweisen sollte. Die Kosten von in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Änderungen trägt Eifel-Haus. Durch die Änderung/Korrektur der Planung darf es jedoch nicht zu einer wesentlichen Änderung der in der Anlage 2 definierten Bebauung kommen. Wesentlich ist eine Änderung dann, wenn die Wirtschaftlichkeit oder die Vermarktbarkeit nicht mehr gegeben ist. Die Gemeinde ist berechtigt, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist, dem Planungsbüro im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger Weisungen zu erteilen.

§ 4

Zusammenarbeit der Vertragsparteien

Bei der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes arbeiten Eifel-Haus und Gemeinde vertrauensvoll zusammen. Sie gewährleisten die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Aufstellungsverfahrens und stellen dabei die rechtzeitige und umfassende gegenseitige Information über solche Fakten, die für das Vorhaben und die Planung von Bedeutung sind, sowie die Koordination und Abstimmung aller Beteiligten sicher.

§ 5

Durchführung des Verfahrens – Planungshoheit

Die Durchführung des Planverfahrens nach den Bestimmungen des BauGB obliegt der Gemeinde als Träger der Planungshoheit. Durch die Mitwirkung von Eifel-Haus bzw. der von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung und Abwicklung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i. S. von § 4 b BauGB.

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung von Eifel-Haus mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um deren organisatorische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde und ihrer zuständigen Organe und Gremien, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB, während des gesamten Aufstellungsverfahrens bleiben unberührt.
2. Die Gemeinde verpflichtet sich, alles in ihren Kräften Stehende und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Mögliche dazu beizutragen, dass der Bebauungsplan Ober der Schultheiswies aufgestellt und zur Rechtskraft geführt wird. Beide Vertragspartner bemühen sich, den Bebauungsplan bis spätestens zum 30.09.2025 zur Rechtskraft zu bringen.

§ 6

Bauverpflichtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ober der Schultheiswies soll die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Förderung der gemeindlichen Entwicklung sichergestellt werden. Zur Sicherung dieses mit der Bauleitplanung verfolgten Zieles und zur Vermeidung städtebaulich nicht erwünschter Baulücken wird folgendes vereinbart:

1. Bei der Veräußerung von Baugrundstücken im Plangebiet hat Eifel-Haus den Käufer im notariellen Kaufvertrag zu verpflichten, das erworbene Grundstück nicht ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde in unbebautem Zustand weiter zu veräußern und auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 5 Jahren – gerechnet ab dem Tag der Auflassung, jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder vor Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB – mit seinem Bauvorhaben zu beginnen und hierbei die Vorschriften des Bebauungsplanes in seiner jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Ferner muss spätestens mit Ablauf des dritten auf den Baubeginn folgenden Jahres das Vorhaben bezugsfertig hergestellt sein.

2. Die Gemeinde kann dem Käufer eine Fristverlängerung um den Zeitraum gewähren, in dem der Käufer infolge höherer Gewalt oder sonstiger Umstände, die er nicht zu vertreten hat, verhindert ist, die nach Nr. 1 gesetzten Fristen zu wahren.
3. Im Grundstückskaufvertrag muss Eifel-Haus der Gemeinde das Recht einräumen lassen, ein Erwerbsrecht des Kaufgrundstückes für die Ortsgemeinde zu verlangen, wenn der Käufer die Verpflichtungen gem. vorstehender Ziffer 1. nicht einhält. Dabei ist folgendes zu vereinbaren:
 - a) Der Käufer hat gegenüber der Gemeinde nur Anspruch auf zinsfreie Rückzahlung des von ihm gezahlten Kaufpreises sowie bereits gezahlter Erschließungskosten, Hausanschlusskosten oder sonstiger einmaliger Abgaben, ausgenommen Grunderwerbsteuer.
 - b) Der Käufer hat keinen Anspruch auf Erstattung entgangener Zinsen, gezahlter Kosten oder Vergütungen für gemachte Aufwendungen, ausgenommen nachgewiesene Aufwendungen für von ihm errichtete, aber nicht vollendete Bauwerke.
 - c) Soweit ein Anspruch auf Erstattung von Kosten oder Vergütungen für gemachte Aufwendungen für errichtete, aber noch nicht vollendete Bauwerke besteht, erfolgt ein Ausgleich nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung.
 - d) Der Erstattungsbetrag ist fällig nach Abwicklung des Rückkaufvertrages und Eintragung im Grundbuch. Die mit der Rückabwicklung verbundenen Steuern, Gebühren und sonstigen Kosten hat der zur Rückübertragung verpflichtete Käufer zu tragen.
4. Im Grundstückskaufvertrag zwischen Eifel-Haus und dem Käufer ist zur Sicherung der vorgenannten Ansprüche die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zu Gunsten der Gemeinde zu bewilligen und zu beantragen. Der mit der Beurkundung beauftragte Notar soll die Vormerkung jedoch nur auf besondere schriftliche Anweisung der Beteiligten eintragen lassen. Diese Vormerkung soll Rang nach eventuell einzutragenden Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers haben. Die Gemeinde verpflichtet sich – soweit erforderlich – den Rangrücktritt zu erklären.

§ 7

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zum Erlass der Satzung über den Bebauungsplan. Auch bei Scheitern der Planung – aus welchen Gründen auch immer – verbleiben die Kosten der Planung bei Eifel-Haus. Eifel-Haus verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde, soweit nicht die Voraussetzungen des Absatzes 2 gegeben sind.
2. Eine Verpflichtung zum Ersatz der entstandenen Kosten oder des eingetretenen Schadens besteht jedoch seitens der Gemeinde in den Fällen, in denen diese das eingeleitete Bauplanungsverfahren abbricht aus Gründen, die ihr bereits bei Abschluss dieses Vertrages bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bekannt waren und bei einem Abbruch bzw. einer Änderung aus solchen Gründen, die aus objektiv städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar sind. In diesem Fall hat die Gemeinde Eifel-

Haus die aufgewendeten Planungskosten zu erstatten. Eifel-Haus hat die ihm entstandenen Kosten durch nachprüfbare Dokumente zu belegen.

Dies gilt auch für den Fall der Änderung der Planvorgaben über das in § 3 Ziffer 4. festgelegte Maß hinaus. Mit Erstattung der vorgenannten Planungskosten geht das Nutzungsrecht an der Planung auf die Gemeinde über.

3. Für den Fall, dass sich im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens die Nichtigkeit des Bebauungsplanes herausstellt, können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass die Ursache für die Nichtigkeit der Satzung von der Gemeinde infolge Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten ist.
4. Die Gemeinde haftet nicht für etwaige Schäden Dritter, gleich welcher Art, die durch Eifel-Haus oder einem von ihm Beauftragten verursacht werden, und ist insofern von allen Schadenersatzansprüchen freigestellt.

§ 8

Planungsschäden

1. Eifel-Haus erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen an und verzichtet für sich und etwaige Rechtsnachfolger auf alle Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB.
2. Begründen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ansprüche Dritter nach den §§ 39 bis 44 BauGB und wird Entschädigung verlangt, so ist alleine Eifel-Haus zur Entschädigung verpflichtet. Eifel-Haus stellt die Gemeinde insoweit von allen Ersatzansprüchen frei.
3. Der Verzicht auf Übernahme- und Entschädigungsansprüche nach Absatz 1 bzw. die Haftungsfreistellung der Gemeinde nach Absatz 2 durch Eifel-Haus gilt nicht in den Fällen, in denen die Gemeinde
 - a) als Träger der Planungshoheit gegen den ausdrücklichen Willen von Eifel-Haus oder
 - b) durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen die Ursache für das Eintreten von Planungsschäden und der daraus resultierenden Ersatzansprüchen gesetzt hat. Sofern die Gemeinde in eigener Zuständigkeit ohne Beteiligung von Eifel-Haus den auf der Grundlage dieses Vertrages aufgestellten rechtskräftigen Bebauungsplan ändert, erlöschen mit Inkrafttreten der Änderung die von Eifel-Haus übernommenen Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2.
4. Die Gemeinde haftet nicht für etwaige Schäden, gleich welcher Art, die durch Eifel-Haus oder einem von ihm Beauftragten verursacht werden und ist insofern von allen Schadenersatzansprüchen freigestellt.

§ 9

Kündigung und Anpassung

1. Eifel-Haus ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn
 - a. der Bebauungsplan nicht bis zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist.
 - b. nicht alle Grundstücke im Planbereich von Eifel-Haus erworben werden können.

Im Falle einer Kündigung aus diesen Gründen hat Eifel-Haus keine Ansprüche auf Erstattung der bis dahin entstandenen Aufwendungen.

2. Die Gemeinde ist zur Kündigung berechtigt, wenn ihr Umstände bekannt werden, die ein Festhalten an diesem Vertrag nach Treu und Glauben nicht mehr als zumutbar erscheinen lassen (z.B. Konkursöffnung von Eifel-Haus). Eifel-Haus steht auch in diesem Fall kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen zu, die ihm bis dahin entstanden sind.
3. In den Fällen der Absätze 1 und 2 bleiben die bis dahin erstellten Planungen Eigentum von Eifel-Haus.
4. Eine Anpassung dieses Vertrages kann erfolgen, wenn Eifel-Haus oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen können und eine vorgeschlagene Alternative dem Vertragsziel gleichwertig dient. Eine Anpassung soll erfolgen, wenn der Bebauungsplan von den in diesem Vertrag vereinbarten Vorgaben nicht nur unwesentlich abweicht.

§ 10

Trägerwechsel

Eifel-Haus ist zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Gemeinde berechtigt. Die Gemeinde ist verpflichtet, das Einvernehmen her zu stellen. Soweit sie grundsätzlich mit einer Weitergabe einverstanden ist, wird das Einvernehmen nur hergestellt, wenn der vorgeschlagene neue Vertragspartner zur Übernahme aller Verpflichtungen von Eifel-Haus bereit ist. Die Gemeinde kann von einem etwaigen Rechtsnachfolger Sicherheitsleistungen verlangen.

Ein Trägerwechsel innerhalb der Eifel-Haus-Gruppe gilt als genehmigt.

§ 11

Vermarktung

Eifel-Haus verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, Baugrundstücke für die Dauer von 3 Monaten, beginnend mit dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplans, vorrangig für einheimische Interessenten bereitzuhalten. Nach Ablauf von 3 Monaten erlischt diese Verpflichtung. Die Auswahl dieser Baugrundstücke ist unabhängig von der Lage, sofern diese nicht bereits reserviert sind.

§ 12

Kosten des Vertrages

Eifel-Haus trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 13

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen, -ergänzungen oder -anpassungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Gemeinde und Eifel-Haus erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen und der unwirksamen Bestimmung inhaltlich am nächsten kommen.

Trierweiler, den _____

Trier, den _____

Für die Ortsgemeinde Trierweiler

Für Eifel-Haus

Ortsbürgermeister

Jörg Peters

Anlage -2-

- **Entwicklung einer Fläche von circa 5ha für Wohnen, Kleingewerbe und Nahversorgung zuzüglich der erforderlichen Flächen für Erschließungsanlagen, Ausgleichsflächen und Rückhaltung.**
- **Mindestens 50 Einfamilien- und/oder Doppelhausgrundstück unterschiedlicher Größe**
- **5 x mehrgeschossiger Wohnungsbau für ca. 65-75 Wohnungen exklusive Gewerbeflächen als zwei bis drei vollgeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoß als Mischgebiet (MI) oder allgemeines Wohngebiet (WA).**
- **Entwicklung einer Sonderfläche (SO) für die Entwicklung von 2000 qm Nettoverkaufsfläche zur Ansiedlung eines Vollsortimenters und/oder Drogist/Getränkemarktes gemäß den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.**