

# Städtebaulicher Vertrag

## zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbs. 2 Alt. 4 BauGB

zwischen

**Stadt Herrieden**, vertreten durch den Ersten Bürgermeister Alfons Brandl, Herrnhof 10, 91567 Herrieden

- im folgenden: „*Stadt*“ genannt-

und

**Schüller Möbelwerk KG**, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Markus Schüller, Herrieden, und die persönlich haftende Gesellschafterin Schüller-Küchen Verwaltungsgesellschaft mbH, Herrieden, diese vertreten durch die Geschäftsführer Max Heller, Herrieden, und Manfred Niederauer, Herrieden, Rother Straße 1, 91567 Herrieden

- im folgenden: „*Investor*“ genannt-

wird folgendes vereinbart:

### Präambel

Der Investor beabsichtigt, sein in Herrieden bestehendes Möbelwerk durch ein „Werk 2“ zu erweitern. Die Erweiterung soll auf den östlich des bisherigen Werks angrenzenden, bislang unbebauten Grundstücken Fl.Nr. 724, 725, 726, 727, 728, 729 (Gemarkung Herrieden), Fl.Nr. 903 u. 904 (Gemarkung Hohenberg) erfolgen. Auf die Grundstücke Fl.Nr. 707, 711, 712, 713, 715, 666/1, 736 (Gemarkung Herrieden) sowie Fl.Nr. 593, 595/3, 604, 644, 899, 900, 901, 902, 903 und 904 (Gemarkung Hohenberg) erfolgen die Verlegung des Radweges, der Gemeindeverbindungsstraße, des Ameisen- und Klingengrabens und die erforderlichen Rückhaltungen als Infrastrukturmaßnahmen und die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Gegebenenfalls sind weitere bzw. andere Grundstücke von der Planung betroffen. Diese Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung des Baurechts für die Werkserweiterung ist deshalb die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 Gewerbegebiet „Rother Straße“ erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Regelverfahren durchgeführt werden.

Das dementsprechende Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zeitgleich durchgeführt werden.

1.

Der Investor verpflichtet sich, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung das Ingenieurbüro Willi Heller, Schernberg 30, 91567 Herrieden, mit der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Plans zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich, der in dem als **Anlage** beigefügten Lageplan farbig markiert ist.

2.

Der Investor beauftragt, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung auch die Erstellung der für die vorgenannte Bauleitplanung gegebenenfalls erforderlichen weiteren Gutachten, insbesondere

- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
  - die Schallimmissionsprognose,
  - das Verkehrsgutachten,
  - den Umweltbericht,
  - das entwässerungstechnische Gutachten zur Verlegung des „Klingengrabens“ und des „Ameisengrabens“,
- zu beauftragen.

3.

Der Bebauungsplanentwurf soll die Festsetzungen eines Gewerbegebiets (GE gemäß § 8 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8 vorsehen. Die Regelung in Ziff. 7 bleibt unberührt.

4.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplans wird der Investor bzw. das von ihm beauftragte Ingenieurbüro Willi Heller mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Herrieden und der sonstigen Behörden zusammenarbeiten. Die Stadt gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase der Erstellung des Planentwurfes.

5.

Die Durchführung des Verfahrens obliegt der Stadt, wobei dem Ingenieurbüro Willi Heller die Durchführung der Verfahrensschritte im Sinne von § 4b BauGB übertragen wird.

6.

Auf der Grundlage eines Vorentwurfes wurde die frühzeitige öffentliche Auslegung/frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) schon durchgeführt.

Der daraus erfolgte Bebauungsplanentwurf soll der Stadt bis etwa November 2018 in einer für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geeigneten Fassung vorgelegt werden.

7.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Planungsbüros und der Gutachter durch den Investor deshalb erfolgt, um das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten sowohl des Investors als auch der beauftragten Planer und Gutachter in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Stadtrates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bleiben dadurch unberührt. Die Stadt Herrieden kann insbesondere einen Bebauungsplan aufstellen, der einen anderen Inhalt hat als in Ziff. 3 aufgeführt oder das B-Plan-Verfahren einstellen. Insbesondere wird durch diesen Vertrag auch kein Anspruch des Investors auf Aufstellung des Bebauungsplans begründet (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

8.

Die Vertragsparteien werden zu den Infrastrukturmaßnahmen und den Ausgleichsmaßnahmen einen weiteren städtebaulichen Vertrag schließen.

9.

a)

Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsteile verpflichten sich, unwirksame oder nichtige Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Anpassungs- und Kündigungsgründe gemäß Art. 60 BayVwVfG bleiben unberührt.

b)

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.

c)

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Herrieden, den ...

Herrieden, den ...

.....

.....

Unterschrift Stadt Herrieden

Unterschrift Investor