

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**der Stadt Hüfingen,
vertreten durch den Bürgermeister Michael Kollmeier,
Hauptstr. 18, 78183 Hüfingen,**

– im Folgenden „Stadt“ genannt –,

und

**der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA),
-Anstalt des öffentlichen Rechts-
vertreten durch den Vorstand
Ellerstraße 56, 53119 Bonn,**

– im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt –

– im Folgenden zusammen „Vertragsparteien“ genannt –

über

**die Schaffung von Planungsrecht für ein Einsatztrainingszentrum der Zollverwaltung
sowie weiterer kommunaler Bauflächen**

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin plant, in Hüfingen für die Zollverwaltung ein Einsatztrainingszentrum zu errichten (nachfolgend „Vorhaben der BIMA“). Das Zolltraining umfasst den Dienstsport, das Einsatztraining, das Waffentraining sowie den Dienst begleitenden theoretischen Unterricht. Hierfür soll das Einsatztrainingszentrum über die baulichen Komponenten einer 3 x 3 Bahnen-Raumschießanlage, einer Zweifeldersporthalle mit Sonderräumen und eines Einsatztrainingsgebäudes sowie über Außentrainingsflächen und Parkplatzflächen verfügen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die für ihr Projekt erforderlichen Grundstücke von einem Dritten zu erwerben.

Die Stadt beabsichtigt, anschließend an die zukünftigen Flächen der Vorhabenträgerin selbst Flächen von dem Dritten zu erwerben und für eine gewerbliche Nutzung zu überplanen (nachfolgend „Vorhaben der Stadt“).

Zur Erlangung des Baurechts für beide Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie möglicherweise auch eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die Flächen für beide Vorhaben umfassen. Die Stadt beabsichtigt, die erforderlichen planungsrechtlichen Verfahren durchzuführen.

Der vorliegende städtebauliche Vertrag dient der rechtlichen Absicherung der Planungsverfahren und der Regelung der wechselseitigen Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragsparteien zur Realisierung der genannten Vorhaben.

Weitere städtebauliche Verfahren, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben, werden ebenso wie der jeweilige Grunderwerb gesondert vertraglich geregelt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Vorbereitung und Durchführung der für die Vorhaben erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen einschließlich der Kostentragung. Die derzeitige Bebauungskonzeption für das Vorhaben der BIMA ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im beigelegten Lageplan umrandeten Flächen (**Anlage 2**). Flächen außerhalb des Vertragsgebietes nach Satz 1, auf denen Untersuchungen durchgeführt oder die sonst aus planungsrechtlichen Gründen in die Prüfung einbezogen werden müssen, gelten als Bestandteil des Vertragsgebietes.

§ 2

Planung, Kosten

(1) Die Stadt wird zur Erarbeitung des für beide Vorhaben erforderlichen Bebauungsplans sowie zur möglicherweise erforderlichen punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Durchführung der jeweils erforderlichen Verfahrensschritte im nachfolgend beschriebenen Umfang Dritte mit folgenden Leistungen beauftragen:

- Ausarbeitung des Vorentwurfs und des Entwurfs der Bauleitpläne, deren laufende Überarbeitung nach Durchlaufen der einzelnen Verfahrensschritte bis zum Abschluss der Bauleitplanverfahren, die Vorbereitung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Auswertung und Einarbeitung der jeweils eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, die Vorbereitung der Beschlussvorlagen einschließlich der Abwägungsvorschläge für die erforderlichen Verfahrensschritte im Gemeinderat sowie die Teilnahme an dessen Sitzungen.
- die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan sowie der erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen,
- die Ingenieurplanung für die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen/Wege, Wasser, Abwasser) als Grundlage der Bauleitplanung.

(2) Die Stadt wird in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin bei Bedarf Dritte mit folgenden weiteren Leistungen beauftragen:

- im Rahmen der Bauleitplanungen erforderliche Fachgutachten (beispielsweise Verkehrsgutachten, Immissionsschutzgutachten, Kampfmittelgutachten),

- Vorbereitung und Begleitung der Durchführung der für die Bauleitplanung gegebenenfalls erforderlichen sonstigen Verfahren (zum Beispiel fachgesetzliche Verfahren oder ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB).

(3) Die Stadt hat die Kanzlei Spahn • Uhl • Schöneweiß, Freiburg mit der Erstellung und Abstimmung dieses städtebaulichen Vertrages sowie mit der Rechtsberatung im Rahmen der Bauleitplanverfahren einschließlich der Erstellung und Abstimmung weiterer Verträge beauftragt.

(4) Die Stadt wird bei Bedarf und in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Verfahren öffentliche Informationsveranstaltungen und/oder ein Mediationsverfahren durchführen, an denen sich die Vorhabenträgerin beteiligt. Die Stadt darf Dritte in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Leistungen beauftragen.

(5) Die Stadt teilt die für die Leistungen nach Abs. 1 bis 4 erforderlichen und nachgewiesenen arealübergreifenden Kosten nach den Flächenanteilen der Vertragsparteien im zukünftigen Bebauungsplan auf. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt den auf ihren Flächenanteil entfallenden Anteil an sämtlichen für die Leistungen nach Abs. 1 bis 4 erforderlichen und nachgewiesenen arealübergreifenden Kosten der beauftragten Dritten. Die erforderlichen und nachgewiesenen teilarealbezogenen Kosten werden ausschließlich von der jeweils betroffenen Vertragspartei getragen. Dies gilt auch für Kosten aus Maßnahmen im Bereich der Flächen gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 und für eine eventuell punktuell erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes.

(6) Die Stadt kann das Bebauungsplanverfahren für beide Vorhaben jederzeit trennen und für jedes Vorhaben getrennt fortführen. In diesem Fall richtet sich die Kostenverteilung für bereits entstandene Kosten nach Abs. 5. Darüber hinaus erstattet die Vorhabenträgerin der Stadt sämtliche ab diesem Zeitpunkt für die Leistungen nach Abs. 1 bis 4 erforderlichen und nachgewiesenen Kosten der beauftragten Dritten für ihr Vorhaben. Kosten für Leistungen Dritter, die vor und nach einer Trennungsentscheidung erbracht werden und von den Auftragnehmern selbst nicht aufgeteilt werden können, werden zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich und nach sachlichen Kriterien verteilt.

(7) Für den durch die Planung verursachten Verwaltungsaufwand leistet die Vorhabenträgerin an die Stadt eine Zahlung in Höhe von 5 % der für die Leistungen nach Abs. 1 und 2 auf die Vorhabenträgerin entfallenden Kosten.

(8) Sämtliche Leistungen nach den vorstehenden Absätzen sind vier Wochen nach Zugang der jeweils prüffähigen Rechnung der Stadt zur Zahlung fällig. Sie sind unter Angabe eines von der Stadt zu benennenden Buchungszeichens auf das Konto der Stadt zu überweisen.

§ 3 Natur- und Artenschutz

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die für den Bereich ihres Vorhabens aufgrund des Umweltberichts oder aus sonstigen Gründen nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen, maximal fünfjährigen Entwicklungs- und Fertigstellungspflege auf eigene Kosten durchzuführen. Das Gleiche gilt für die

Durchführung gegebenenfalls erforderlicher artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (insb. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

(2) Soweit die Maßnahmen nach Abs. 1 nicht im Bereich der Grundstücke der Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet oder auf ihren sonstigen Grundstücken durchgeführt werden können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, mit Dritten Verträge über die Durchführung solcher Maßnahmen auf deren Grundstücken abzuschließen und die Maßnahmen auf diesen Grundstücken durchzuführen.

(3) Die Einzelheiten zur Durchführung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt – gegebenenfalls unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde – gesondert vertraglich geregelt.

§ 4 Planungshoheit, Haftung

(1) Durch diesen Vertrag werden keine Ansprüche der Vorhabenträgerin auf Durchführung der Bauleitplanverfahren, die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans begründet, insbesondere keine Ansprüche auf einen bestimmten Inhalt des Flächennutzungsplans oder des Bebauungsplans. Dieser Vertrag berührt nicht die Unabhängigkeit der Organe der Stadt bei Entscheidungen über den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan.

(2) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

(3) Die Stadt übernimmt mit der Durchführung der städtebaulichen Verfahren, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Planungsverantwortung, keine Haftung für die Bodenbeschaffenheit oder die Eignung von Grund und Boden für die Durchführung des beabsichtigten Projekts oder die Freiheit oder einen bestimmten Zustand von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Satz 2 gilt entsprechend für Kampfmittel und Kampfmittelrückstände, Denkmäler und archäologische Funde.

§ 5 Erschließung, Anschluss- und Erschließungsbeiträge

(1) Die Vertragsparteien entscheiden zu einem späteren Zeitpunkt, ob die öffentlichen Erschließungsanlagen von der Stadt unter Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin oder durch die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages hergestellt werden sollen. Die Einzelheiten einschließlich der verursachungsgerechten Kostenverteilung werden gesondert vertraglich geregelt.

(2) Anschluss- und Erschließungsbeiträge bleiben unberührt und werden von der Stadt nach den gesetzlichen und ihren satzungsrechtlichen Vorschriften erhoben. Sie sind bei den vertraglichen Regelungen zur Kostenverteilung nach Abs. 1 angemessen zu berücksichtigen.

§ 6

Gestaltung des Vorhabens der BIMA

Die Vertragsparteien verzichten einvernehmlich auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gleichwohl erklärt sich die Vorhabenträgerin bereit, nach Konkretisierung ihrer Planung eine Gestaltungsvereinbarung mit der Stadt abzuschließen, die zumindest die Materialien und Farbgebung der Fassaden der geplanten Gebäude sowie die Kunst am Bau einvernehmlich festlegt.

§ 7

Sonstiger Regelungsbedarf

(1) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass den örtlichen Vereinen grundsätzlich eine Mitbenutzung der zukünftigen Sporthalle im Bereich des Vorhabens der BIMA gewährt wird, soweit der Betrieb des Einsatztrainingszentrums dies zulässt und sich die Vertragsparteien in der nach Satz 2 noch zu vereinbarenden gesonderten vertraglichen Regelung einig werden. Die näheren Einzelheiten werden gesondert vertraglich geregelt.

(2) Die Vorhabenträgerin sichert zu, dass im Einsatztrainingszentrum nur die für den dortigen Betrieb erforderlichen Waffen und Munitionsbestände gelagert werden. Die Lagerung der Waffen und Munition wird auf das notwendige Minimum begrenzt.

§ 8

Rechtsnachfolge

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass bis zur vollständigen Umsetzung dieses Vertrages eine Rechtsnachfolge auf Seiten der Vorhabenträgerin nicht in Betracht kommt. Sollte dies dennoch der Fall sein, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur unverzüglichen Information der Stadt sowie zum Abschluss einer geeigneten Rechtsnachfolgeregelung.

§ 9

Kündigung des Vertrages

(1) Die Vorhabenträgerin ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht bis zum 31.12.2023 in Kraft getreten ist oder die Planung wesentlich von der von der Vorhabenträgerin beabsichtigten Nutzung abweicht. Dies gilt jedoch nur, soweit die Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens nicht durch die Vorhabenträgerin zu vertreten ist; andernfalls verlängert sich die Frist nach Satz 1 um den Zeitraum, für den die Vorhabenträgerin die Verzögerung zu vertreten hat.

(2) Wird der Bebauungsplan von dem zuständigen Gericht in einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig für ungültig erklärt, so haben die Vertragsparteien ein Kündigungsrecht von diesem Vertrag. Dieses Kündigungsrecht ist innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung durch das zuständige Normenkontrollgericht auszuüben. Das Kündigungsrecht nach Satz 1 entfällt, wenn die Stadt nach Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Bebauungsplans oder ein neues Verfahren zu dessen Aufstellung durchführt. Abweichend von Abs. 1 Satz 3 kann das Kündigungsrecht durch die Vorhabenträgerin insoweit nur innerhalb

von 3 Monaten nach Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung durch das Normenkontrollgericht ausgeübt werden und nur dann, wenn die Stadt nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang einer schriftlichen Aufforderung durch die Vorhabenträgerin dieser gegenüber schriftlich erklärt, dass sie ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB oder ein neues Bebauungsplanverfahren durchführen wird. Führt die Stadt ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB oder ein neues Bebauungsplanverfahren durch, gilt Abs. 1 entsprechend mit der Maßgabe, dass das ergänzende oder neue Verfahren bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung abgeschlossen sein muss.

(3) Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Realisierung des geplanten Vorhabens für die Vorhabenträgerin wirtschaftlich unvertretbar wird.

(4) Die Ausübung des Kündigungsrechts erfolgt jeweils durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Vertragspartei.

(5) Im Falle der Kündigung nach Abs. 1 bis 3 bleibt es bei den Regelungen zur Kostentragung nach den §§ 2 und 3 dieses Vertrages für alle bis zum Zugang der Kündigung beauftragten Leistungen. Die Stadt wird sich in diesem Fall bemühen, bereits beauftragte, aber noch nicht erbrachte Leistungen bei ihren Auftragnehmern zu stornieren. Ein Rechtsanspruch hierauf steht der Vorhabenträgerin jedoch nicht zu.

§ 10 Vertragsanlagen

Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages, auf die hiermit Bezug genommen wird:

- Bebauungskonzeption, **Anlage 1**,
- Lageplan Vertragsgebiet, **Anlage 2**.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch solche wirksamen oder durchführbaren Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend im Falle einer Regelungslücke.

(3) Der Vertrag wird in 3-facher Ausfertigung abgeschlossen; die Vertragsparteien erhalten je eine unterzeichnete Ausfertigung.

§ 12
Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Stadt dem Vertrag zustimmt.

Hüfingen, den ...

.....
Bürgermeister Michael Kollmeier für die Stadt

Freiburg, den ...

.....
... für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben