

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

zum Bauleitplanverfahren Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach“
der Stadt Ingolstadt

zwischen der

Stadt Ingolstadt

vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Christian Scharpf,

dieser wiederum vertreten durch die Stadtbaurätin Ulrike Wittmann-Brand,

Rathausplatz 2, 85049 Ingolstadt

– nachfolgend „Stadt“ –

und der

Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG

vertreten durch die Michael Oblinger Beteiligungsgesellschaft mbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED]

[REDACTED]

– nachfolgend „Vorhabenträger“ –

und

[REDACTED]

[REDACTED]

– nachfolgend „Grundstückseigentümer 1“ –

und

[REDACTED]

[REDACTED]

– nachfolgend „Grundstückseigentümer 2“ –

und

[REDACTED]

[REDACTED]

- nachfolgend „Grundstückseigentümer 3“ -

Präambel

Mit Schreiben vom 25.04.2016 beantragte der Vorhabenträger gegenüber der Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsareals durch den Bau einer Recyclinghalle mit zusätzlichen Lagerflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 950, 952 und 955/13 der Gemarkung Mailing. Durch den nachfolgenden Vertrag sollen die Voraussetzungen zur Umsetzung einer Bauleitplanung für diesen Bereich geschaffen werden.

Die betrieblichen Erweiterungen des Vorhabenträgers sind erst realisierbar, wenn u.a. die Erschließung, die Durchführung der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen, die Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie die diesbezügliche Kostentragungspflicht geregelt sind. Dies ist Gegenstand des vorliegenden Vertrags.

I. Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Die Grundstücke Fl.Nr. 46/4, 46/5, 46/24, 950, 952, 953/1, 955/4, 955/5 und 955/13 stehen zu je ½ im Eigentum von [REDACTED] – im Folgenden: Grundstückseigentümer 1 - und [REDACTED] – im Folgenden: Grundstückseigentümer 2 -. Die Grundstücke Fl.Nr. 868 und 869 stehen im Eigentum von [REDACTED] – im Folgenden: Grundstückseigentümer 3 -, das Grundstück Fl.Nr. 948/6 (Mailinger Bach) ist im Eigentum von [REDACTED]. [REDACTED] ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 947, 947/21, 955/9 und 955/12. Alle Flurnummern betreffen die Gemarkung Mailing.

Das Vertragsgebiet des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags (**Anlage 1**) entspricht dem Geltungsbereich des voraussichtlichen Bebauungsplans Nr. 710 A und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 46/4, 46/5, 46/24, 868, 869, 947, 947/21 (TF), 948/6, 950, 952, 953/1, 955/4 (TF), 955/5 (TF), 955/9, 955/12 und 955/13.

Ein bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplan für dieses Gebiet liegt nicht vor, die Grundstücke befinden sich zum Großteil derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den zur Überplanung anstehenden Bereich im südlichen Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche und als gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung aus. Der mittlere und nördliche Teil des Plangebiets ist als Wasserfläche (Mailinger Bach), Sukzessions- und Pflegefläche und als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, zusätzlich geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ausgewiesen.

- (2) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Im Zeitraum vom 02.09.2016 bis 04.10.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 14.12.2020 beschloss der Stadtrat die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens. Am 24.02.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung durch den Stadtrat gebilligt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Flurnummern 46/4, 46/5, 46/24, 868, 869, 947, 947/21 (TF), 948/6,

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailinger Bach“ der Stadt Ingolstadt

950, 952, 953/1, 955/4 (TF), 955/5 (TF), 955/9, 955/12 und 955/13 der Gemarkung Mailing. Im Zeitraum vom 30.06.2022 bis 01.08.2022 wurde die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Grundlage der Vereinbarung ist der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Stand vom 18.12.2023 (**Anlage 2**).

- (3) Durch den Abschluss dieses Vertrags übernimmt die Stadt keine Verpflichtung, einen Bebauungsplan überhaupt aufzustellen oder diesen mit einem bestimmten Inhalt zu erlassen. Die Stadt behält uneingeschränkt die ihr gesetzlich zustehende Planungshoheit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und ist an einer offenen und unvoreingenommenen Abwägung im Bebauungsplanverfahren nicht gehindert.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind

| | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | Plan Vertragsgebiet |
| Anlage 2 | Entwurf Bebauungsplan Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailinger Bach“ (Planzeichnung, Satzung, Begründung) vom 21.03.2024 |
| Anlage 3 | Umweltbericht des Büros Wolfgang Weinzierl vom Stand 21.03.2024 |
| Anlage 4 | Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange des Büros Wolfgang Weinzierl in Kooperation mit dem Planungsbüro Hadatsch vom 21.03.2024 |
| Anlage 5 | Freiflächengestaltungsplan Ausgleichsfläche A1 und CEF-Maßnahme CEF1 einschließlich Planung Retentionsfläche vom 21.03.2024 |
| Anlage 6 | Schalltechnische Untersuchung des Büros emplan vom 17.09.2021, Projekt.Nr.: 2021 1462 |
| Anlage 7 | Lageplan Schallschutzwand |
| Anlage 8 | Vergütungsvereinbarung Rechtsanwälte [REDACTED] vom 18.04.2023 |

- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass an die Stelle der in Bezug genommenen **Anlage 2** der nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens rechtsverbindlich werdende Bebauungsplan Nr. 710 A „Mailing-Recyclinghalle am Mailinger Bach“ treten wird.

II. Verpflichtungen des Vorhabenträgers

§ 3 Pflichten des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe dieses Vertrages:

- sämtliche in Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung stehenden Kosten zu tragen und der Stadt sämtliche Kosten zu erstatten, die dieser in diesem Zusammenhang (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) entstehen bzw. entstanden sind (§ 4 dieses Vertrags)
- zur Durchführung der naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen (§ 5 dieses Vertrags)
- zur Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (§ 6 dieses Vertrags)
- zur Durchführung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 7 dieses Vertrags)
- zur Erfüllung der weiteren in diesem Abschnitt geregelten Pflichten (vergleiche §§ 8 bis 13 dieses Vertrags).

§ 4 Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden bzw. bereits entstandenen Kosten (Planungskosten, insbesondere Bauleitplanung, landschaftspflegerische Begleitung, Grünordnungspläne, Umweltbericht, Schallschutzgutachten, sonstige Fachgutachten etc.) zu übernehmen. Ebenfalls vom Vorhabenträger zu tragen sind die der Stadt durch die Rechtsberatung der Kanzlei [REDACTED] im Zusammenhang mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags sowie der städtebaulichen Planung entstehenden sowie entstandenen Kosten. Die Honorarvereinbarung der Stadt Ingolstadt mit der oben genannten Kanzlei [REDACTED] ist dem Vorhabenträger bekannt und diesem Vertrag als **Anlage 8** beigelegt. Sofern Planungsleistungen (z.B. für die Erstellung des Bebauungsplans) von der Stadt selbst, d.h. vom Stadtplanungsamt, vorgenommen werden, werden dem Vorhabenträger hierfür keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.

Sofern die Verfahren infolge von Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Bürgern bzw. der Öffentlichkeit oder anderer Ereignisse einen höheren Planungs-, oder Beratungsbedarf auslösen, gilt die genannte Kostentragungspflicht auch für diese weiteren Kosten der Stadt.

Erstattungsansprüche der Stadt sind binnen einer Frist von 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung unter Vorlage der jeweiligen prüffähigen Rechnungen/Belege zur Zahlung fällig und binnen selber Frist auf das von der Stadt zu benennende Konto zu überweisen.

Die Parteien sind sich einig, dass diese Kostenerstattungen derzeit nicht umsatzsteuerbar sind. Sollte sich diese Rechtsauffassung ändern, verstehen sich diese Kostenerstattungen jeweils zzgl. der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer.

§ 5 Naturschutz- bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung entsprechender nach dem Bebauungsplan (**Anlage 2**) bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Fassung (**Anlage 3**) sowie der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange (**Anlage 4**) notwendiger naturschutz- bzw. artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

- (2) Die einzelnen vom Vorhabenträger und auf dessen Kosten zu erfüllenden Pflichten ergeben sich aus Ziff. 6.1 (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Arten und Lebensräume) und Ziff. 6.2.3 des Umweltberichts (**Anlage 3**) sowie Ziff. 5.1 der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange (**Anlage 4**). Die entsprechenden Maßnahmen sind vom Vorhabenträger rechtzeitig vor Durchführung mit der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) abzustimmen. Dies betrifft – insbesondere, aber nicht nur – den herzustellenden Anschluss an den Mailinger Bach sowie die Frage, welche Bäume mit Biberschutz zu versehen sind bzw. wo Fledermausnistkästen anzubringen sind. Vom Vorhabenträger ist darüber hinaus eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu beauftragen, welche die Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vorgaben gewährleistet. Das beauftragte Büro und der hierfür verantwortliche Ansprechpartner ist der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) vor Maßnahmenbeginn zu benennen.

Soweit zur Umsetzung der obigen Maßnahmen die Inanspruchnahme von Grundstücken Dritter erforderlich ist, die nicht Vertragspartei sind, verpflichtet sich der Vorhabenträger, durch entsprechende Vereinbarungen mit diesen sicherzustellen, dass die Maßnahmen ordnungsgemäß und dauerhaft umgesetzt werden können.

Die vertragsgemäße erstmalige Durchführung der Maßnahmen ist der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) schriftlich anzuzeigen, woraufhin diese zeitnah einen Abnahmetermin festsetzt. Im Rahmen der Abnahme der jeweiligen Maßnahmen ist das Ergebnis der Abnahme in einer gemeinsamen Niederschrift festzuhalten, die vom Vorhabenträger und der Stadt zu unterzeichnen ist. Mit Unterzeichnung ist die Abnahme vollzogen. Sollte bei dem Abnahmetermin festgestellt werden, dass die Maßnahmen nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen. Bei ergebnislosem Ablauf dieser Frist darf die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen (einschließlich Kosten der Verwaltung für entstehenden Mehraufwand).

- (3) Als CEF-Maßnahme ist gem. Ziff.1.8 der Festsetzungen des Bebauungsplans (**Anlage 2**) und Ziff. 6.2.2 des Umweltberichts (**Anlage 3**) die Pflanzung einer Hecke auf den Grundstücken Fl.Nr. 950 und 46/5, jeweils der Gemarkung Mailing erforderlich. Hierzu ist auf der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Fläche eine 30 m lange dreireihige Baumstrauchhecke entsprechend dem Pflanzschema in **Anlage 5** anzulegen. Die Sträucher sind in einer Mindestqualität (verschulte Sträucher, zweimal verpflanzt mit mindestens 3 Trieben, 60-100 cm) zu pflanzen, die Hochstämme sollen 3x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12-14 cm geliefert werden. Die Neupflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen. Die Maßnahme ist vom Vorhabenträger vor Durchführung der Rodungsmaßnahmen im Plangebiet auf dessen Kosten durchzuführen. Die notwendige Zustimmung der Grundstückseigentümer (Grundstückseigentümer 1, und 2) zur Durchführung der Maßnahme und deren dauerhafter Duldung wird hiermit erteilt.

Die vertragsgemäße erstmalige Herstellung/ Anlage der CEF-Maßnahme ist der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) schriftlich anzuzeigen, woraufhin diese zeitnah einen Zwischenabnahmetermin festsetzt. Im Rahmen der Zwischenabnahme der jeweiligen Maßnahmen ist das Ergebnis der Zwischenabnahme in einer gemeinsamen Niederschrift festzuhalten, die vom Vorhabenträger und der Stadt zu unterzeichnen ist. Mit Unterzeichnung ist die Zwischenabnahme vollzogen. Sollte bei dem Zwischenabnahmetermin festgestellt werden, dass die Maßnahmen nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sind, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur vertragsgemäßen erstmaligen Herstellung/ Anlage der CEF-Maßnahme setzen. Bei ergebnislosem Ablauf dieser Frist darf die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen (einschließlich Kosten der Verwaltung für entstehenden Mehraufwand).

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) für die vorgenannten CEF-Maßnahme für einen Zeitraum von drei Jahren nach erstmaliger Herstellung/ Anlage und Zwischenabnahme durch die Stadt (vgl. letzter Absatz) die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen und alle für das Anwachsen erforderliche Maßnahmen einschließlich der Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen durchzuführen. Bei der Anpflanzung einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die DIN 18916 anzuwenden und zu beachten. Nach Ablauf dieses Zeitraums von drei Jahren wird seitens der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) ein gemeinsamer Termin für die Schlussabnahme für die endgültige Herstellung/ Anlage der CEF-Maßnahme einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Das Ergebnis der Schlussabnahme ist in einer gemeinsamen Niederschrift festzuhalten, die vom Vorhabenträger und der Stadt zu unterzeichnen ist. Mit Unterzeichnung ist die Schlussabnahme vollzogen. Sollte bei dem Schlussabnahmetermin festgestellt werden, dass die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nicht ordnungsgemäß erfolgt ist, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen. Bei ergebnislosem Ablauf dieser Frist darf die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen (einschließlich Kosten der Verwaltung für entstehenden Mehraufwand).

- (4) Für eine dauerhafte Sicherstellung der Maßnahmen sowie der Sicherung eines Betretungsrechts durch die Stadt (Untere Naturschutzbehörde) zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Pflege der Flächen verpflichten sich der Vorhabenträger und die Grundstückseigentümer (Grundstückseigentümer 1 und 2) zur Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt auf den betroffenen Grundstücken Fl.Nr. 950 und 46/5 Gemarkung Mailing. Die Bestellung erfolgte bereits vor Vertragsschluss. Die hierbei anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt hat dabei den Inhalt

- es zu unterlassen, auf den Grundstücken Fl.Nr. 950 und 46/5 an der in der **Anlage 5** vorgesehenen Fläche „CEF 1“ eine andere Nutzung (als in Absatz 3 Unterabsatz 1 definiert) vorzunehmen.
- Die Stadt ist berechtigt, bei Nichterfüllung der vorstehenden Verpflichtung auf den genannten Grundstücken die Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, die zur Schaffung und Erhaltung der vorstehend bezeichneten CEF-Maßnahme erforderlich sind und zu diesem Zweck die Grundstücke durch beauftragte Personen zu betreten.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die für das Bebauungsplangebiet nach § 1a BauGB ermittelte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt gem. Umweltbericht (**Anlage 3**) einen Kompensationsbedarf von voraussichtlich 2.319 m².
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Ziff. I.9.1 der Begründung des Bebauungsplans (**Anlage 2**) und Ziff. 6.2.1 des Umweltberichts (**Anlage 4**) beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 947 der Gemarkung Mailing auf eigene Kosten durchzuführen. Maßgeblich ist die aktuelle Version des Freiflächengestaltungsplans (**Anlage 5**).
- (3) Das für die obigen Maßnahmen vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 947 der Gemarkung Mailing befindet sich im Eigentum [REDACTED]. [REDACTED] erklärt ihr Einverständnis mit der Durchführung der Maßnahmen auf ihrem Grundstück sowie des hierfür notwendigen Betretens durch den Vorhabenträger oder von diesem beauftragte Dritte.

- (4) Die Ausgleichsfläche dient in Teilflächen gleichzeitig auch als künftiger Retentionsraum (vgl. § 7 dieses Vertrags). Die durchzuführenden Maßnahmen sind vom Vorhabenträger aufeinander abzustimmen. Detailplanung und Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahmen gem. Abs. 2 sind rechtzeitig vor Durchführung mit der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) abzustimmen und nach Durchführung der Maßnahmen von dieser abzunehmen. Vom Vorhabenträger ist darüber hinaus eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu beauftragen, welche die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet. Das beauftragte Büro und der hierfür verantwortliche Ansprechpartner ist der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) vor Maßnahmenbeginn zu benennen. Die vertragsgemäße erstmalige Herstellung/ Anlage ist der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) schriftlich anzuzeigen, woraufhin diese zeitnah einen Zwischenabnahmetermin festsetzt. Bzgl. des Zeitpunkts der Durchführung/Fertigstellung der Maßnahmen gilt, sofern gleichzeitig Maßnahmen zum Hochwasserschutz betroffen sind, die Regelung des § 7 Abs.3 dieses Vertrags. Die Ausführung der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen hat bis spätestens ein Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplans zu erfolgen. Im Rahmen der Zwischenabnahme(n) der jeweiligen Maßnahmen ist das Ergebnis der Zwischenabnahme in einer gemeinsamen Niederschrift festzuhalten, die vom Vorhabenträger und der Stadt zu unterzeichnen ist. Mit Unterzeichnung ist die Zwischenabnahme vollzogen. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen, d.h. die vertragsgemäße erstmalige Herstellung/ Anlage vom Vorhabenträger innerhalb des festgelegten Zeitplans nicht oder nicht ordnungsgemäß erfolgt sein, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen. Bei ergebnislosem Ablauf dieser Frist darf die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen (einschließlich Kosten der Verwaltung für entstehenden Mehraufwand).
- (5) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) für die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen für einen Zeitraum von drei Jahren nach Durchführung/Fertigstellung und Zwischenabnahme durch die Stadt (vgl. § 6 Abs.4) die Entwicklungspflege durchzuführen und alle erforderlichen Maßnahmen für eine gute Entwicklung der Wiesenflächen durchzuführen (u.a. Schröpfungsschnitt). Nach Ablauf dieses Zeitraums wird seitens der Stadt (Untere Naturschutzbehörde) ein gemeinsamer Abnahmetermin für die Schlussabnahme festgesetzt. Das Ergebnis der Schlussabnahme ist in einer gemeinsamen Niederschrift festzuhalten, die vom Vorhabenträger und der Stadt zu unterzeichnen ist. Mit Unterzeichnung ist die Schlussabnahme vollzogen. Sollte bei dem Schlussabnahmetermin festgestellt werden, dass die Entwicklungspflege nicht ordnungsgemäß erfolgt ist, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen. Bei ergebnislosem Ablauf dieser Frist darf die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen (einschließlich Kosten der Verwaltung für entstehenden Mehraufwand).
- (6) Der Vorhabenträger zahlt an die Stadt zum Ausgleich der Inanspruchnahme des Grundstücks Fl.Nr. 947, Gemarkung Mailing, zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einen Betrag in Höhe von ■■■■■ EUR/m² (insgesamt: ■■■■■ EUR). Der Betrag ist fällig mit der Schlussabnahme der Ausgleichsmaßnahmen gem. Abs. 4, spätestens ein Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplans. Die Parteien sind sich einig, dass dieser Betrag zurzeit nicht umsatzsteuerbar ist. Sollte sich diese Rechtsauffassung ändern, versteht sich der angegebene Betrag zuzüglich der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer.
- (7) Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten für einen weiteren Zeitraum von 10 Jahren ab dem durchgeführten Schlussabnahmetermin die fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 947 Gemarkung Mailing. § 6 Abs.3 gilt entsprechend. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Pflegemaßnahmen durch Dritte durchführen zu lassen, sofern sichergestellt ist,

dass die Pflegemaßnahmen durch den Dritten fachgerecht durchgeführt werden. Im Einzelnen umfasst die Pflege die folgenden Maßnahmen:

- jährlich ein- bis maximal zweimalige Mahd der Wiesenfläche nicht vor dem 15.6. und spätestens Ende September mit Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchmahd
- Mahd der Uferbereiche des Amphibiengewässers alle 2-3 Jahre im Spätherbst mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
- keine Lagerhaltung, keine Einzäunung

§ 7 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

- (1) Die Bebauung auf den Grundstücken im Bereich des Bebauungsplangebiets erfordert in Teilbereichen, dass zunächst Maßnahmen des Hochwasserschutzes im Plangebiet umgesetzt werden (vgl. Ziff. I.7., I.11., II.4, II.5 der textlichen Festsetzungen und Ziff. I.9.2 der Begründung des Bebauungsplans - **Anlage 2**).

Der Vorhabenträger sowie die Grundstückseigentümer 1 und 2 verpflichten sich, eine (weitere) Bebauung mit baulichen Anlagen auf den Grundstücken gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans erst dann zu realisieren, wenn die Anforderungen an den Hochwasserschutz (vgl. § 7 Abs. 3) im Plangebiet vertragsgemäß und vollständig erfüllt sind.

- (2) Das teilweise für die obigen Maßnahmen vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 947 der Gemarkung Mailing, das zugleich für die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 6 vorgesehen ist, befindet sich im Eigentum [REDACTED]. [REDACTED] erklärt ihr Einverständnis mit der Durchführung der Maßnahmen auf ihrem Grundstück sowie des hierfür notwendigen Betretens durch den Vorhabenträger oder von diesem beauftragte Dritte.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Satzung (Ziff. I.7., I.11., II.4, II.5 der textlichen Festsetzungen sowie Planzeichnung – **Anlage 2**) festgesetzten und in der Begründung des Bebauungsplans (Ziff. I.9.2 - **Anlage 2**) näher beschriebenen Hochwasserschutzmaßnahmen, d.h. insbesondere
- die Auffüllung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - die Errichtung eines Hochwasserschutzdeichs auf den Grundstücken der Fl.Nr. 46/5 und 950, jeweils der Gemarkung Mailing
 - die flächige Abgrabung auf dem Grundstück der Fl.Nr. 947, Gemarkung Mailing um bis zu 0,6 m zur Herstellung des erforderlichen Retentionsraumausgleichs,

gemäß den Vorgaben dieses Vertrages sowie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt auf eigene Kosten durchzuführen. Die genauen Vorgaben zur Anlage der Retentionsfläche sind der diesbezüglichen Detailplanung (**Anlage 5**) zu entnehmen. Hierbei ist die Fläche für den Retentionsraumausgleich so anzulegen, dass bei Wassereintrag (im Überschwemmungsfall sowie bei ungewöhnlich hoch anstehendem Grundwasser) ein zügiger und wirksamer Abfluss über den Mailinger Bach sichergestellt ist. Für die Herstellung des Hochwasserschutzdeiches ergeben sich die zu berücksichtigenden Anforderungen bzw. zu beachtenden Auflagen aus dem wasserrechtlichen Fachplanungsverfahren (vgl. § 7 Abs. 4 dieses Vertrages). Die Durchführung der Arbeiten zur Anlage der Retentionsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 947, Gemarkung Mailing, ist spätestens zeitgleich mit der Erstellung des Hochwasserschutzdeiches sowie zur Vermeidung von Beeinträch-

tigungen in bestehende Amphibienlebensräume in den Zeitfenstern Ende März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September des Jahres vorzunehmen. Der Beginn der Arbeiten ist vom Vorhabenträger gegenüber der Stadt (Umweltamt-SG Wasserrecht) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt anzuzeigen.

Nach vertragsgemäßer Herstellung des Hochwasserschutzdeiches und der Retentionsfläche erfolgt die wasserrechtliche Bauabnahme (Art. 61 BayWG) durch einen privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (Art. 65 BayWG). Die Bestätigung des privaten Sachverständigen, aus der sich ergibt, dass die Baumaßnahmen entsprechend dem Bescheid bzw. den Bescheiden ausgeführt wurden, ist der Stadt (Umweltamt, SG Wasserrecht) vorzulegen. Sollten die Maßnahmen vom Vorhabenträger innerhalb des festgelegten Zeitplans nicht oder nicht ordnungsgemäß erfolgt sein, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Fertigstellung setzen. Bei ergebnislosem Ablauf dieser Frist darf die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen.

Soweit zur Umsetzung der obigen Maßnahmen die Inanspruchnahme von Grundstücken Dritter erforderlich sind, die nicht Vertragspartei sind, verpflichtet sich der Vorhabenträger, durch entsprechende Vereinbarungen mit diesen sicherzustellen, dass die Maßnahmen ordnungsgemäß und dauerhaft umgesetzt werden können.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit des Hochwasserschutzes. Hierzu gehört unter anderem, eine Verschlammung des oben genannten Bereichs der Hochwasserschutzmaßnahmen zu verhindern und eine Säuberung bzw. Wiederherstellung nach einem eventuellen Hochwasserereignis vorzunehmen. Eine detaillierte Abstimmung bzgl. der notwendigen Maßnahmen nimmt der Vorhabenträger ggf. mit der Stadt (Umweltamt) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vor. Die Stadt Ingolstadt sowie die Grundstückseigentümer 1, 2 und 3 räumen dem Vorhabenträger das Recht ein, ihre Grundstücke zu diesem Zweck zu betreten und die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen. Sollten die Maßnahmen vom Vorhabenträger nicht oder nicht ordnungsgemäß erfolgen, muss die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Frist zur Durchführung der Maßnahmen setzen. Bei ergebnislosem Ablauf dieser Frist darf die Stadt die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen lassen (einschließlich Kosten der Verwaltung für entstehenden Mehraufwand) .

- (4) Bei dem aus Hochwasserschutzgründen erforderlichen Deichbau handelt es sich um einen Gewässerausbau i.S.d. § 67 Abs. 2 WHG, sodass für diesen ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 68 WHG erforderlich ist.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass aufgrund des vorrangigen Fachplanungsrechts der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 710 A erst nach positiver Entscheidung der zuständigen unteren Wasserrechtsbehörde (Planfeststellung oder Plangenehmigung gem. § 68 Abs. 1 und Abs. 2 in Verbindung mit § 74 BayVwVfG) bekanntgemacht und somit in Kraft treten kann (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung des Betriebsgeländes so vorzunehmen, dass das Wasser - auch im Falle einer Überlastung der Entwässerungseinrichtungen vor Ort - ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken abfließen kann. Die diesbezüglichen Hinweise unter Ziff. III. im Textteil des Bebauungsplans (**Anlage 2**) sind vom Vorhabenträger zu beachten.

§ 8 Immissionsschutz

- (1) Der Bebauungsplan (**Anlage 2**) sieht entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz vor, Grundlage ist die schalltechnische Untersuchung des Büros emplan (**Anlage 6**). Der Vorhabenträger wird die notwendige immissionsschutzrechtliche Genehmigung einholen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bereits bestehende Lärmschutzwand zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 46/3 Gemarkung Mailing gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes zu versetzen (vgl. **Anlage 7**). Er verpflichtet sich weiter, Ab- und Aufbau der Lärmschutzwand zügig durchzuführen und die durch die Bauarbeiten verursachten Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke so gering wie möglich zu halten. Die Arbeiten sollen zeitgleich mit den Arbeiten zur Herstellung der Zufahrtsfläche zu den Hinterliegergrundstücken (vgl. § 9 dieses Vertrags) durchgeführt werden. Die Grundstückseigentümer 1 und 2 erklären ihr Einverständnis mit der Durchführung der Maßnahmen und dulden die Lärmschutzwand auf ihren Grundstücken dauerhaft.

§ 9 Geh- und Fahrrecht Hinterlieger

- (1) [REDACTED] hat sich bei Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 46/5 Gemarkung Mailing im notariellen Vertrag vom [REDACTED] dazu verpflichtet, die bisher über dieses Grundstück erfolgte Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke (Fl.Nr. 864, 865, 866, 867, 946/1, 947/1, 949 und 950, alle Gemarkung Mailing) weiterhin sicherzustellen, ggf. durch eine Verlegung des Wegs auf seine Kosten. Aufgrund der vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahme in Form der Erstellung eines Deichs ist eine Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken über das Grundstück Fl.Nr. 46/5 Gemarkung Mailing künftig nicht mehr möglich.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Planzeichnung und in Ziff. I.9. der Festsetzungen des Bebauungsplans (**Anlage 2**) vorgesehene Fläche (Mindestbreite: 4 Meter) vor Herstellung des Hochwasserschutzdeiches auf dem Grundstück der Fl.Nr. 950, Gemarkung Mailing, auf eigene Kosten als wassergebundene Fläche (Schotterweg o.ä.) herzustellen bzw. auszubauen. Die Fläche muss hinsichtlich Beschaffenheit der Oberfläche und Unterbau so beschaffen sein, dass ein Befahren mit Fahrzeugen jeglicher Art, auch schwerem landwirtschaftlichem Gerät, möglich ist. Die Grundstückseigentümer 1, 2 und 3 erklären ihr Einverständnis mit der Durchführung der Maßnahmen und dulden den Ausbau und die entsprechende Nutzung dauerhaft.
- (3) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Fläche dauerhaft und witterungsunabhängig begangen und befahren werden kann, um zu den in Absatz 1 genannten Grundstücken zu gelangen. Diese Verpflichtung gilt in zeitlicher Hinsicht ab Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung des Hochwasserschutzdeichs. Der Vorhabenträger trägt insoweit die Unterhaltungspflicht (einschließlich Räum- und Streupflicht) und gewährleistet auf Dauer auf eigene Kosten die uneingeschränkte Begehbarkeit und Befahrbarkeit dieser Fläche. Sofern die Fläche oder ein Teil der Fläche nicht im Eigentum des Vorhabenträgers steht oder von diesem veräußert wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese Pflicht an den Eigentümer bzw. den Rechtsnachfolger mit seinerseitiger Weitergabeverpflichtung weiterzugeben bzw. mit den jeweiligen Grundstückseigentümern entsprechende Vereinbarungen zu treffen, die die uneingeschränkte Begehbarkeit und Befahrbarkeit der Fläche dauerhaft sicherstellen. Die Grundstückseigentümer 1, 2 und 3 erklären ihr Einverständnis mit der Übernahme dieser Pflichten auf ihren Grundstücken.

- (4) Auf Wunsch des bzw. der Eigentümer der in Abs.1 genannten Hinterliegergrundstücke stimmen der Vorhabenträger und die Grundstückseigentümer 1, 2 und 3 der Eintragung einer grundbuchrechtlichen Dienstbarkeit zur Sicherung der in Abs.3 genannten Pflichten zu. Die hierfür anfallenden Notar- und Grundbuchkosten trägt der Vorhabenträger.

§ 10 Erschließung

- (1) Das Vertragsgebiet ist über die bestehenden Straßen „Am Mailinger Bach“ sowie „Hadergasse“ erschlossen. Hierin befinden sich bereits die entsprechenden Anlagen zur Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser), zur Grundstücksversorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sowie der notwendigen Sparten (Strom, Gas etc.).
- (2) Der Anschluss an die bestehenden Anlagen zur Wasserversorgung und Grundstücksentwässerung erfolgt gemäß den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Änderung bzw. (Neu-)Verlegung der Sparten – soweit erforderlich- auf eigene Kosten zu veranlassen. Sollten die Vorgaben des Brandschutzes für das vertragsgegenständliche Baugebiet eine Erhöhung des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz von 96 m³/h auf 192 m³/h fordern, sind die Kosten für den dadurch resultierenden Ausbau der Wasserversorgung durch weitere Hydranten bzw. sonstige Anlagen vom Vorhabenträger zu tragen.
- (4) Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz wird vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz festgelegt. Der Vorhabenträger hat den Objektschutz sicherzustellen.
- (5) Die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz ist auf 20 l/s bei einem 5-jährlichen Regenereignis (Bemessungsregen) begrenzt.

§ 11 Baudurchführung und Verkehrssicherung

- (1) Soweit bei der Durchführung der Baumaßnahmen vorhandene Verkehrsanlagen, Versorgungsleitungen oder sonstige bauliche Anlagen bzw. Grundstücke der Stadt oder Rechtsgüter Dritter beschädigt oder zerstört werden, ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten der Schadensbeseitigung zu erstatten. Die Stadt hat alternativ das Recht, die Schadensbeseitigung durch den Vorhabenträger zu verlangen. Gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt. Soweit nicht zwingende Gründe entgegenstehen, ist dem Vorhabenträger Gelegenheit zur eigenständigen Durchführung von Schadensbeseitigungsmaßnahmen zu geben. Eine Beweislastumkehr zu Lasten des Vorhabenträgers geht mit dieser Regelung nicht einher.
- (2) Bei Bauausführung sind vom Vorhabenträger geeignete Maßnahmen zum Erschütterungsschutz der Bestandsbebauung zu ermitteln und zu berücksichtigen. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird empfohlen.
- (3) Vom Tag des Beginns der Baumaßnahmen an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrspflicht in den von den Baumaßnahmen betroffenen Bereichen. Soweit öffentliche Verkehrsflächen für die Durchführung der Bauarbeiten in Anspruch genommen werden, übernimmt er die

Verkehrssicherungspflicht im Rahmen der StVO bzw. der durch die Straßenverkehrsbehörde zu erlassenden verkehrsrechtlichen Anordnungen.

- (4) Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die §§ 1, 3, 4, 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie den § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch hingewiesen.
- Dem Schutz des Bodens soll mit einfachen Mitteln wie z.B. durch den Einsatz von Baggermatratzen, Kettenfahrzeugen sowie die Durchführung der Baumaßnahmen nur bei trockener Witterung und trockenem Boden nachgekommen werden.
 - Der Abtrag des Oberbodens hat rückschreitend bevorzugt mit Raupenbaggern zu erfolgen, wobei der Oberboden abzuheben, nicht abzuschleppen ist (DIN 19639, DIN 18915). Bei der Zwischenlagerung des Bodens ist auf eine Trennung der Bodenhorizonte zu achten (DIN 19731).
 - Oberbodenmieten dürfen eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
 - Bei einer nicht vermeidbaren Beanspruchung der vorliegenden Auenböden sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um der standörtlich hohen Verdichtungsempfindlichkeit entgegenzuwirken, z. B. erhöhte Anforderungen an lastverteilende Maßnahmen nach der DIN 19639.
 - Nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Rekultivierung sind die natürlichen Bodenfunktionen insbesondere die Funktionen der durchwurzelbaren Bodenschicht ohne erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung möglichst vollständig wiederherzustellen (§ 2 BBodSchG, DIN 19639).

Das Flurstück befindet sich auf einer als HQ Extrem ausgewiesenen Fläche sowie auf einer Fläche mit vorherrschend kalkhaltigem Gley und gering verbreiteten kalkhaltigen Humusgley aus Schluff bis Lehm (Bayern Atlas, Umwelt Atlas). Gleye sind bindige Böden und gelten aufgrund ihrer Eigenschaften als besonders verdichtungsgefährdende Gebiete. Daher wird empfohlen, während der Baumaßnahmen bereits vorhandene Wege für die Befahrung der Böden mit Baufahrzeugen zu benutzen. Außerdem soll der Boden während eines Niederschlagsereignisses nicht befahren werden.

In der Recyclinghalle dürfen keine wassergefährdenden Stoffe/Flüssigkeiten gelagert werden bzw. darf kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Flüssigkeiten erfolgen.

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe/Flüssigkeiten beabsichtigt sein, ist dies gesondert (Art und Menge der zu lagernden Stoffe) dem Umweltamt mitzuteilen.“

§ 12 Beitragspflichten

- (1) Unter der Bedingung, dass die erstmalige Herstellung der vertragsgegenständlichen Erschließungsleistungen im Geltungsbereich der kommunalen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom Vorhabenträger auf eigene Kosten erbracht wird und der Stadt insoweit keine erschließungsbeitragsfähigen Aufwendungen entstehen, werden für diese vertragsgegenständlichen Herstellungsleistungen keine Erschließungsbeiträge gemäß Art.5a KAG i.V.m. §§ 128 ff. BauGB erhoben. Im Übrigen bleibt die Beitragspflicht unberührt und richtet sich nach der kommunalen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

(2) Die Beitragspflichten für den Anschluss an die Anlagen zur Grundstücksentwässerung sowie zur Grundstücksversorgung mit Trinkwasser richten sich nach den jeweiligen Satzungen der Stadt und bleiben von der vorliegenden vertraglichen Regelung unberührt.

Im Übrigen gelten für die Beitragserhebung (Art. 5 KAG) für die Herstellung der Entwässerungs- bzw. Wasserversorgungseinrichtungen

- die Vorschriften der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/EWS)
- bzw. die Vorschriften der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (WAS) der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR (BGS/WAS)

jeweils in der beim Anschluss gültigen Fassung.

Die Beiträge (Kanalherstellungs- und Wasserversorgungsbeitrag) werden entsprechend den Bestimmungen und Festlegungen des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 13 Sicherheitsleistungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Sicherung aller Pflichten gem. §§ 5 bis 7 und 9 dieses Vertrags Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen und unwiderruflichen Bürgschaft einer in der Europäischen Union zugelassenen Bank oder Sparkasse, die unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage und des Rechts zur Befriedigung durch Hinterlegung erteilt sein muss, in Höhe von [REDACTED] Euro (in Worten: [REDACTED] Euro) zu leisten.

Die Bürgschaft ist vom Vorhabenträger spätestens eine Woche nach Wirksamwerden dieses Vertrages beim Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt vorzulegen.

Die Bürgschaft dient dem Sicherheitsbedürfnis der Stadt bzgl. der Kosten einer möglichen Ersatzvornahme im Fall der nicht vertragsgemäßen Erfüllung durch den Vorhabenträger. Die Bürgschaft wird von der Stadt entsprechend dem Herstellungsfortschritt der durchzuführenden Maßnahmen freigegeben, sobald die jeweilige (Zwischen-/Schluss-)Abnahme erfolgt ist. Hierzu vereinbaren die Vertragsparteien folgende Aufteilung der Bürgschaftssumme:

- Erstmalige Durchführung folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 5 Abs.2: Anbringung Biberschutz für Bäume und Fledermausnistkästen: 1 % der Bürgschaftssumme ([REDACTED] EUR)
- Erstmalige Herstellung/Anlage der Ausgleichsmaßnahme gem. § 6 Abs.4 inkl. Herstellung des Retentionsraumes gem. § 7 Abs. 3: 32% der Bürgschaftssumme ([REDACTED] EUR)
- Endgültige Herstellung/Anlage der Ausgleichsmaßnahme einschließlich Entwicklungspflege gem. § 6 Abs.5: 3% der Bürgschaftssumme ([REDACTED] EUR)
- Erstmalige Herstellung/Anlage CEF-Maßnahme gem. § 5 Abs.3: 3% der Bürgschaftssumme ([REDACTED] EUR)
- Endgültige Herstellung/Anlage CEF-Maßnahme einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gem. § 5 Abs.3: 3% der Bürgschaftssumme ([REDACTED] EUR)
- Errichtung eines Hochwasserschutzdeichs auf den Grundstücken der Fl.Nr. 46/5 und 950, jeweils der Gemarkung Mailing gem. § 7 Abs.3: 21% der Bürgschaftssumme ([REDACTED] EUR)
- Herstellung des befestigten Wegs inkl. Ab- und Wiederaufbau Lärmschutzwand gem. § 9 Abs.2 und § 8 Abs. 2: 37% der Bürgschaftssumme ([REDACTED] EUR)

III. Schlussbestimmungen

§ 14 Schadensersatz, Ausschluss von Ansprüchen

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Vorhabenträger übernimmt das Risiko, dass in Erwartung künftigen Baurechts Aufwendungen von ihm vergeblich getätigt werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt oder im Hinblick auf die beabsichtigte Realisierung der künftigen Bebauung getätigt hat, ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger trägt somit die Risiken eines Scheiterns des Planaufstellungsverfahrens alleine. Dies betrifft insbesondere die Risiken, dass

- die Bauleitplanentwürfe oder einzelne Verfahrensschritte keine politische Zustimmung des Stadtrates oder anderer Gremien der Stadt finden,
- während des Planaufstellungsverfahrens politische Mehrheiten wechseln und dies zu einer Änderung der Willensbildung bei der Planaufstellung führt,
- trotz erfolgter Planaufstellung vom Vorhabenträger beantragte Baugenehmigungen und andere baurechtliche Bescheide oder sonstige begünstigende Verwaltungsakte für die Verwirklichung des Vorhabens nicht erteilt werden oder
- während des Planaufstellungsverfahrens gewonnene oder entstandene tatsächliche oder rechtliche Bedingungen die Fortführung des Bauleitplanverfahrens behindern oder vereiteln.

Dem Vorhabenträger ist bekannt und er ist damit einverstanden, dass die von ihm mit dieser Vereinbarung übernommenen Kosten selbst dann zu tragen sind, wenn das Verfahren nicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes führen oder ein solcher Bebauungsplan später in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt werden sollte.

(2) Eine Haftung der Stadt gegenüber dem Vorhabenträger oder Dritten ist auch für den Fall einer Außervollzugsetzung oder Aufhebung des Bebauungsplans bzw. erteilter Baugenehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen aufgrund von Fehlern des Bebauungsplans ausgeschlossen. Dies gilt auch für etwaige zeitliche Verzögerungen und Ansprüche Dritter, die aufgrund einer Fehlerhaftigkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans geltend gemacht werden sowie, wenn das Verfahren durch einen Bürgerentscheid oder gesetzliche Neuregelungen verzögert oder verhindert wird. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von einer Inanspruchnahme durch Dritte frei. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen der Stadt beruhen. Die Haftungsbegrenzung gilt auch nicht für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen desselben beruhen.

(3) Soweit durch den Bebauungsplan „Nr. 710 A Recyclinghalle am Mailinger Bach“, wie er in Kraft tritt, Ansprüche auf die Übernahme von Grundstücken und/oder Entschädigungen im Sinne von §§ 39-44 BauGB entstehen sollten, erklärt der Vorhabenträger hiermit gegenüber der dies annehmenden Stadt den unwiderruflichen Verzicht auf die Geltendmachung solcher Ansprüche.

§ 15 Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Diese darf nur aus sachlichem Grund verweigert werden. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen in jedem Fall seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Sollte der Vorhabenträger oder die Grundstückseigentümer 1, 2 und 3 beabsichtigen, die in ihrem Eigentum stehenden Teile des Vertragsgebiets ganz oder teilweise zu veräußern, verpflichten sie sich für diesen Fall gegenüber der Stadt, alle Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag auf den jeweiligen Käufer mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen, soweit sich diese ganz oder teilweise auf den jeweils veräußerten Bereich beziehen. Dies gilt entsprechend für den Fall anderweitiger Rechtsnachfolge, die Einräumung von Miteigentum, die Bestellung von Erbbaurechten, die Einräumung von Nießbrauchsrechten oder vergleichbaren dinglichen Rechten.
- (3) Der Vorhabenträger sowie die Grundstückseigentümer 1, 2 und 3 werden der Stadt das Eingehen von Verpflichtungen zur Eigentumsübertragung oder zur Einräumung von Rechten im Sinne des Abs. 2 S. 2 sowie den jeweiligen Vollzug im Grundbuch unverzüglich bekannt geben. Sie bleiben gegenüber der Stadt hinsichtlich aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag in der Haftung, bis die Stadt der Übertragung der Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger zustimmt. Die Stadt ist verpflichtet, der Übertragung der Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger zuzustimmen, wenn der Rechtsnachfolger nachweist, dass er bereit und in der Lage ist, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen und hierfür hinreichende Sicherheit bietet.

§ 16 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vertragsparteien sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die erforderliche Genehmigung für das Deichbauwerk im Rahmen des Hochwasserschutzes bestandskräftig abgelehnt wird.
- (2) Der Vorhabenträger ist außerdem zum Rücktritt berechtigt, wenn der als Satzung bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 710 A „Mailing - Recyclinghalle am Mailing Bach“ nicht lediglich unwesentlich von dem Bebauungsplanentwurf gemäß **Anlage 2** abweicht, wobei eine wesentliche Abweichung insbesondere dann vorliegt, wenn die Art der Nutzung geändert wird oder wenn das Maß der baulichen Nutzung bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen so geändert werden, dass dies im Ergebnis zu einer Minderung des Baurechts von mehr als 5 % führt.
- (3) Der Rücktritt ist innerhalb von 2 Monaten nach Entstehung des Rechts durch schriftliche Erklärung per Einschreiben/Rückschein gegenüber den anderen Vertragspartnern auszuüben. Das Recht zum Rücktritt entfällt, sobald für die Bauflächen Baugenehmigungen beantragt und bestandskräftig erteilt worden sind.
- (4) Die Pflicht zur Tragung der Kosten gemäß § 4 dieses Vertrages sowie der Kosten des Vertrags und seines Vollzugs bleibt trotz des Rücktritts bestehen. Die übrigen Leistungen sind rückabzuwickeln. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Vorhabenträger.

§ 17 Salvatorische Klausel, Schriftform

- (1) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken. Art. 60 BayVwVfG bleibt unberührt.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgesehen ist. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

§ 18 Wirksamwerden

Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit eines bestätigenden Stadtratsbeschlusses. Die Unterschrift der Stadtbaurätin erfolgt insoweit unter ausdrücklichem Hinweis auf dieses Zustimmungserfordernis.

Ingolstadt, den.....
.....
Stadt Ingolstadt, vertr. durch Frau Ulrike Wittmann-Brand (Stadtbaurätin)

....., den.....
.....
Michael Oblinger Recycling GmbH & Co. KG, vertr. durch [REDACTED]

....., den.....
.....
[REDACTED]

....., den.....
.....
[REDACTED]

....., den.....
.....
[REDACTED]