

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“
und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen**

zwischen der **Gemeinde Markersdorf**
Kirchstraße 3
02829 Markersdorf

vertreten durch den
Bürgermeister Herrn S. Renger,

nachstehend – **Gemeinde** – genannt

und der **Vorhabensträgerin**
Frau Dr. Zalewska
Holunderweg 57
02827 Görlitz

nachstehend – **Vorhabenträger** – genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Ausgangssituation

- (1) Der Gemeinderat Markersdorf hat am 13.04.2023 den Beschluss (Nr. 06-04/2023) über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“ gefasst. Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und Schaffung von Baurecht für die Errichtung von max. 4 Eigenheimen und einem Ferienhaus. Das gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Ferienhaus beschränkt sich auf einen einzelnen Raum und ordnet sich gegenüber der geplanten Hauptwohnnutzung mit Verhältnis 1 : 4 sowohl baulich als auch funktional unter.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Jauernick-Buschbach Flur 5: 147, 149, 146/1, 150 (teilw.).
Eigentümerin ist Frau Dr. Zalewska.
- (2) Der Bebauungsplan wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

§ 2

Bebauungsplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur alleinigen Tragung der Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes.
Der Vorhabenträger beauftragt zu diesem Zweck das von ihm ausgewählte Planungsbüro IBOS Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und Umweltfragen, Ostsachsen GmbH, ansässig

Kleine Konsulstraße 3-5 in 02826 Görlitz, und trägt die Honorarkosten dieser Beauftragung dergestalt, dass die Rechnungsstellung gegenüber den Vorhabenträgern erfolgt und dieser die Honorarforderung unmittelbar gegenüber dem Planungsbüro begleicht.

Die Beauftragung von Untersuchungen, Fachgutachten oder sonstigen fachbezogenen Stellungnahmen, deren Erstellung sich im Aufstellungsverfahren als notwendig herausstellt, sowie die Kostenübernahme dieser Leistungen erfolgen ebenfalls durch den Vorhabenträger.

- (2) Die gem. Absatz 1 durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Honorarkosten umfassen insbesondere die städtebaulichen Leistungen nach § 18 und 19 HOAI und die Kosten für ggf. erfolgende Entwurfsänderungen, deren Notwendigkeit sich aus dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergibt, sowie die Durchführung aller Verfahrensschritte im Sinne des § 4b BauGB.
- (3) Anfallende eigene (Verwaltungs-)Kosten der Gemeinde trägt die Gemeinde selbst.

§ 3

Planungshoheit der Gemeinde

- (1) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass durch den städtebaulichen Vertrag kein rechtlicher Anspruch auf Erlass einer Bebauungsplansatzung begründet wird.
- (2) Die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Markersdorf, insbesondere auch die Abwägung der vorgebrachten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und ein entsprechender Satzungsbeschluss, bleiben durch den Vertrag unberührt.

§ 4

Zusammenarbeit

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.
Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Verzögerungen, die er zu vertreten hat, zu beauftragen und erarbeiten zu lassen.

§ 5

Kompensationsmaßnahmen

- (1) Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen
 - a. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beauftragung und Kostenübernahme einer Anpflanzung von 10 Kirschbäumen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzlücken entlang der Kirschallee sowie zur Beauftragung und Kostenübernahme für eine dreijährige Entwicklungspflege. Für die Anpflanzung werden entsprechend der Textlichen Festsetzungen ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, 3 x v, mB, mit 3 Pfählen mit 3 Riegeln pro Baum sowie mit Verbißschutz verwendet.
 - b. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beauftragung und Kostenübernahme einer Anpflanzung von 20 Linden an der Ortsverbindungsstraße zwischen Markersdorf und Friedersdorf sowie zur Beauftragung und Kostenübernahme für eine dreijährige Entwicklungspflege. Für die Anpflanzung werden entsprechend der Textlichen Festsetzungen ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, 3 x v, mB, mit 3 Pfählen mit 3 Riegeln pro Baum sowie mit Verbißschutz verwendet.
 - c. Die Abnahme der durchgeführten Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde.

- (2) Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen
- a. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Anpflanzung sonstiger Hecken im Westen (ca. 400 m²) und Osten (ca. 260 m²) des Plangebietes sowie an den Nutzungsgrenzen der ausgewiesenen WA-Gebiete (ca. 590 m²). Es sind Arten in Auswahl der Pflanzliste Pfg.1 zu verwenden. Die Liste kann durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden. Es sind mind. 25 Sträucher und 1 Baum je 100 m² zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume (2. und 3. Ordnung) mit einer Mindesthöhe von 100–150 cm und Sträucher mit einer Mindesthöhe von 70-90 cm, 2-3 x v. oB.
 - b. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen. Es ist eine Ansaat durch Ausbringen von gebietseigenem Saatgut des Mitteldeutschen Flach- und Hügellandes (Produktionsraum)/ Sächsisches Löß- und Hügelland (Ursprungsgebiet) bzw. saatreifem Mähgut angrenzender extensiv genutzter Flächen oder benachbarter Ruderalflur vorzunehmen. Dadurch wird eine Florenverfälschung vermieden. Die Flächen sind zweimal jährlich mit Beräumung des Mahdgutes zu mähen (Empfehlung: erste Mahd ungefähr Ende Juni und eine zweite Mahd etwa Ende September, nach Möglichkeit Durchführung einer partiellen Mahd). Es ist dauerhaft auf den Einsatz von Pestiziden und Dünger zu verzichten. Der Aufwuchs von Gehölzen ist zu entfernen.
 - c. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Erhalt einer weitständigen Baumgruppe. Die Baumgruppe ist regelmäßig zu pflegen und die Wuchshöhe der Bäume auf max. 20 m zu beschränken.
- (3) Alle Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten umzusetzen.
- (4) Ausgefallene Pflanzen sind vom Grundstückseigentümer zu ersetzen.

§ 6

Erschließungsanlagen

- (1) Die Errichtung von privaten Einfahrten sowie die medientechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt auf eigene Kosten durch den Vorhabenträger.
- (2) Die im Zusammenhang mit der Errichtung und Nutzung der Erschließungsanlagen anfallenden Beschädigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger zu beseitigen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 7

Sonstige Regelungen

- (1) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
Dies gilt auch für den Fall, dass das Verfahren der Bebauungsplanaufstellung eingestellt wird, der Bebauungsplan nicht genehmigt wird oder sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
Der Vorhabenträger kann daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
Ebenso können für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.
- (2) Mit Abschluss der Planung erwirbt die Gemeinde das Recht auf Nutzung der B-Planunterlagen. Urheberrechte gem. § 14 UrhG bleiben davon unberührt.
- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (5) Erfüllungsort ist Jauernick-Buschbach. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis ist das Amtsgericht Görlitz.
- (6) Dem Vertrag liegen 2 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und der Inhalt ausreichend erörtert wurde.

Markersdorf, den

..... den

für die Gemeinde

für den Vorhabenträger

.....
Bürgermeister

.....
Frau Dr. Zalewska

Anlagen:

- Anlage 1: Beschluss 06-04/2023 des Gemeinderates von Markersdorf
Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes