

ENTWURF

W2K Rechtsanwälte
Stand: 24.09.2021 / 06.10.2021

Städtebaulicher Vertrag

zur Erweiterung des Recycling-Parks Rabailen in Kirchheim unter Teck

zwischen

Stadt Kirchheim unter Teck

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Pascal Bader

Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachfolgend Stadt genannt -

und

Heinrich Feeß GmbH & Co. KG

vertreten durch den Geschäftsführer Walter Feeß,

Heinkelstraße 2, 73230 Kirchheim/Teck

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

- gemeinsam auch als „Vertragsparteien“ bezeichnet -

Vorbemerkung

Die Firma Heinrich Feess GmbH & Co. KG (im Folgenden: Vorhabenträger) plant die Erweiterung ihres Recycling-Parks Rabailen in Kirchheim nahe der Autobahnausfahrt der A8 „Kirchheim unter Teck – West“. Hierfür sollen zusätzliche Flächen in Richtung Westen und Süden auf den Flurstücken 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 5247, 5248, 5249, 5250, 5251/1, 5251/2, 5252, 5253, 5253/1, 5253/2, 5254, 5255, 5256, 5257, 5260, 5274, 5275, 5276, 5277, 5287/1, 5283, Gemarkung Kirchheim, realisiert werden. Nach aktueller Planung beträgt der Erweiterungsbereich ca. 6 ha.

Das Vorhaben bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans, da es sich um kein im Außenbereich zulässiges Vorhaben handelt. Ein Bebauungsplan für das Vorhaben erfordert zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck/Dettingen unter Teck/Notzingen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der geplanten Erweiterung bislang Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der notwendigen Anpassung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans stehen aktuell Ziele der Raumordnung und eine Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegen. Nach dem Regionalplan für die Region Stuttgart ist das Gebiet Bestandteil eines regionalen Grünzugs. Das Plangebiet liegt zudem vollständig im Geltungsbereich der Verordnung des Landratsamtes Esslingen über das Landschaftsschutzgebiet „Kirchheim unter Teck“ vom 23.03.1984, zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.01.2004.

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan, die das Vorhaben ermöglicht und auf deren Grundlage ein Bebauungsplan für das Vorhaben entwickelt werden kann, ist rechtlich erst wirksam möglich, wenn die entgegenstehende Schutzgebietsverordnung insoweit aufgehoben und der Konflikt mit einem Ziel der Raumordnung (Regionaler Grünzug) gelöst ist. Bevor ein Bauleitplan rechtskräftig aufgestellt werden kann, müssen die Konflikte mit dem Regionalplan und der Landschaftsschutzgebietsverordnung auf Ebene des aktuell laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgearbeitet und gelöst werden.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien folgenden

Städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrags ist die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung bzw. Folge des Vorhabens der Vorhabenträgers sind, d.h. ursächlich der Realisierung der geplanten Erweiterung des Recycling-Parks Rabailen dienen.

§ 2

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) rot umrandeten Flächen und entspricht dem aktuell vom Vorhabenträger vorgesehenen Bereich zur Erweiterung des bestehenden Recycling-Parks. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 5260 und 5283. Soweit der Vorhabenträger noch nicht Eigentümer der vertragsgegenständlichen Flächen ist, beabsichtigt er, diese von den jetzigen Eigentümern zu erwerben. Soweit dieser Vertrag auch Rechte und Pflichten regelt, die sich auf Flächen außerhalb des Vertragsgebietes beziehen, wird dies in diesem Vertrag ausdrücklich hervorgehoben.

§ 3

Notwendige Verfahren; kein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans

- (1) Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet des Vorhabens notwendig. Die Aufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck/Dettingen unter Teck/Notzingen (im Folgenden: VVG) übertragen, deren Aufgaben die Stadt Kirchheim unter Teck erfüllt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans obliegt der Planungshoheit der Stadt.
- (2) Dieser Vertrag lässt die Planungshoheit der VVG bezüglich der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und der Stadt bezüglich der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss eines Planungsverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag nicht begründet (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4

Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher der Stadt entstehenden Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere
 1. Maßnahmen und Leistungen, die für das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Kirchheim unter Teck“ erforderlich sind,
 2. Maßnahmen und Leistungen, die zur Lösung des Konflikts mit Festlegungen des Regionalplans erforderlich sind,

ENTWURF

W2K Rechtsanwälte
Stand: 24.09.2021 / 06.10.2021

3. die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, die Voraussetzung und Folge des Vorhabens bzw. der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bauleitpläne sind,
4. die Erstellung von Fachgutachten, die für die Aufstellung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bauleitpläne und der unter den vorstehenden Ziffern genannten sonstigen Maßnahmen und Leistungen rechtlich geboten sind.

Die Stadt beauftragt auf Ebene des Flächennutzungsplans qualifizierte Fachbüros im Rahmen der Aufgabenerfüllung der VVG. Die Stadt ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe der Planungen für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auch die Kosten für diese Leistungen der Stadt zu erstatten, soweit sie Voraussetzung oder Folge der Realisierung seines Vorhabens sind.

- (2) Die Stadt bearbeitet die Bauleitplanverfahren selbst bzw. im Falle der Flächennutzungsplanung in Erfüllung für die VVG. Die entstehenden Planungskosten werden auf Bebauungsebene vollständig (separater Durchführungsvertrag) an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Kosten werden nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI festgelegt.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die der Stadt entstehenden Kosten für ihre Beratung und Vertretung durch die Rechtsanwaltskanzlei W2K im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung, der Lösung des Konflikts mit entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplans, dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages sowie den für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Bauleitplanverfahren. Die Kosten werden mittels Rechnungskopien nachgewiesen.

§ 5

Zusammenarbeit

Die Vertragsparteien verpflichten sich im Rahmen der Planungsverfahren zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

§ 6

Haftungsausschluss

Tritt ein Bauleitplan (§ 3 Abs. 1) nicht in Kraft oder wird er rechtskräftig aufgehoben oder scheidet das Vorhaben aus sonstigen Gründen, lässt dies die Kostentragung nach § 4 unberührt. Sollten die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Bauleitpläne keine

ENTWURF

W2K Rechtsanwälte
Stand: 24.09.2021 / 06.10.2021

Rechtskraft erlangen, sind Schadensersatzansprüche jeglicher Art des Vorhabenträgers gegen die Stadt ausgeschlossen.

§ 7

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht aufzuerlegen. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform als Wirksamkeitsvoraussetzung. Die Vertragsparteien erklären, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages weitestmöglich entsprechen. Dasselbe gilt, soweit der Vertrag planwidrige Lücken enthält, die ergänzt werden müssen.
- (3) Stadt und Vorhabenträger sind sich einig, dass die in diesem Vertrag und zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen, Vereinbarungen und die Kostentragung angemessen sind.
- (4) Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je ein unterschriebenes Exemplar.

Kirchheim unter Teck, den

Kirchheim unter Teck, den

12.11.21
Heinrich Feß GmbH & Co. KG
Heinkelstraße 2
73230 Kirchheim u.T.
Tel.: 07021/9859-8
www.feess.de
feess

Oberbürgermeister Dr. Pascal Bader
Stadt Kirchheim unter Teck

Walter Feß
Heinrich Feß GmbH & Co. KG

