
Durchführungsvertrag

20.06.2023

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- „G 3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ -

zwischen
der Stadt Landau in der Pfalz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Dr. Dominik Geißler

- im folgenden "Stadt" genannt -

und
ABL GmbH und Co. KG
Wollmesheimer Höhe 5, 76829 Landau
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Günter Lang

- im folgenden "Vorhabenträger" genannt -

Inhaltsübersicht

Präambel.....	3
Teil A	4
Allgemeiner Teil.....	4
§ 1 Vertragszweck.....	4
§ 2 Vertragsbestandteile.....	4
§ 3 Vertragsgebiet.....	5
Teil B	6
Vorhabenbeschreibung/ Durchführungsverpflichtung.....	6
§ 4 Allgemeine/ Städtebauliche Beschreibung.....	6
§ 5 Architekturstil/ Fassadengestaltung	7
§ 6 Nutzungen/ geförderter Wohnungsbau	7
§ 7 Erschließung	8
§ 8 Grünordnung im Bereich privater Grünflächen	10
§ 9 Art und Umfang öffentlicher Grünflächen, naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen	11
§ 10 Durchführungsverpflichtung	12
§ 11 Kostentragung/ Datenaustausch	13
Teil C	14
Schlussbestimmungen.....	14
§ 12 Übertragung auf Rechtsnachfolger.....	14
§ 13 Nichterfüllung; Vertragsstrafen.....	14
§ 14 Sicherheitsleistung	15
§ 15 Haftungsausschluss	15
§ 16 Datenschutz.....	15
§ 17 Vertragsverhältnis zu Festsetzungen des Bebauungsplans	16
§ 18 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin.....	16
§ 19 Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit.....	17
§ 20 Wirksamwerden	17

Präambel

Die Stadt Landau in der Pfalz gilt als sogenannte „Schwarmstadt“ in Rheinland-Pfalz. Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist eines der wichtigen Ziele der Stadtentwicklung. Dazu gehört eine entsprechend aktive Steuerung des Wohnungsbaumarktes und dessen sinnvoller Mischung hinsichtlich Preissegment und Bautypologien. Bei der Entwicklung von Arrondierungs- und Außenpotenzialen ist grundsätzlich die Verkaufsbereitschaft aller Eigentümer an die Stadt Voraussetzung. Mit diesem Zwischenerwerb kann die Stadt eine zeitnahe und bedarfsgerechte Baulandentwicklung gewährleisten (Ankaufmodell).

Im Rahmen privater Bauvorhaben ohne Ankaufmodell das die Realisierung von Baurecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig werden lassen, greift die Quotierungsrichtlinie der Stadt Landau. Danach sollen sich Planungsbegünstigte mit der Bereitstellung von 33 % (bzw. 25 % zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Vorhabens) der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau anteilig am sozialen Wohnungsbau beteiligen.

Der Träger des vorliegenden Vorhabens – und somit der Planungsbegünstigte – plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie die Errichtung von fünf Reihenhäusern. Das Bauvorhaben erstreckt sich südlich des Mehrfamilienwohnhauses an der Straße Wollmesheimer Höhe 5 und südlich der vorhandenen Anwesen an der Wollmesheimer Höhe 3 und 4. Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die gesicherte Erschließung des Vorhabengebiets soll temporär mit Anschluss an die Straße Wollmesheimer Höhe durch eine Sticherschließung realisiert werden, die über den Wirtschaftsweg (Schlittweg) an das Vorhabengebiet führt. Um die Erschließung planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans über das Vorhabengebiet hinaus erweitert. Mit der Realisierung der östlich angrenzenden Wohnbaufläche, wird die Erschließung zukünftig aus Richtung Osten sichergestellt. Der Schlittweg erfüllt ab diesem Zeitpunkt wieder die Funktion eines reinen Wirtschaftsweges.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Teil A

Allgemeiner Teil

§ 1 Vertragszweck

- (1) Zur Erlangung von Baurecht hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 29.09.2018 die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt. Die Stadt Landau hat daraufhin durch Beschluss des Rates vom 13.11.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans – G3, „Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ - eingeleitet.
- (2) Mit diesem Durchführungsvertrag werden die zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffenen Vereinbarungen festgeschrieben. Der Vertrag beinhaltet Allgemeine Regelungen (Teil A), Regelungen zur Ausgestaltung und Durchführung des Vorhabens (Teil B) sowie Schlussbestimmungen (Teil C).

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Gegenstand dieses Vertrags sind die zwischen den Vertragsparteien getroffenen Verhandlungsergebnisse, welche in den Teilen A, B und C vertraglich aufgenommen sind sowie die in den folgenden Anlagen festgehaltenen und dargestellten Bestandteile, die nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der jeweiligen Fassung ersetzt werden:

Anlage	Bezeichnung	Stand	Planer/ Architekt/ Urheber
1.1	Bebauungsplan	01.06.2023	ISU- Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg
1.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	01.06.2023	ISU- Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg Architekturbüro Bertel Treiling
1.3	Textliche Festsetzungen	01.06.2023	ISU- Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg
1.4	Begründung	01.06.2023	ISU- Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg
2	Lageplan der externen Ausgleichfläche	o.A.	ISU- Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg

3	Verpflichtungserklärung zur „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie)	08.03.2017	Stadt Landau in der Pfalz
4	Geltungsbereich der Erschließungsverpflichtung (Straße) gem. § 7 Abs. 1 dieses Vertrages	01.06.2023	Stadt Landau in der Pfalz
5	Kostenschätzung private Grünfläche A2 (Ortsrandgestaltung), Öffentliche Grünfläche A1 (Streuobstwiese), Plangebietsexterne Ausgleichsfläche	01.06.2022	Stadt Landau in der Pfalz

§ 3 Vertragsgebiet

- (1) Als Vertragsgebiet im engeren Sinne werden in diesem Vertrag die im Eigentum bzw. in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers stehenden Grundstücke bezeichnet, die nach der Maßgabe dieses Vertrages durch den Vorhabenträger mit dem Vorhaben bebaut werden. Das Vertragsgebiet im engeren Sinne entspricht daher dem „Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans“ im Sinne des § 12 BauGB (vgl. Anlage 1.2); es umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück (-e)	Größe (m²)
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	2243/003	113
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	2243/004	897
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	2242/003	129
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	2242/005	792

Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	2242/006	205
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	2241/007	131
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	2241/008	920
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	Teilweise 2240/011	70
Wollmesheim	Wollmesheimer Höhe 5	2240/010	19
Wollmesheim	Wollmesheimer Höhe 5	2240/012	96
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	Teilweise 2240/007	22
Wollmesheim	Wollmesheimer Höhe 5	2240/008	24
Wollmesheim	Auf der Wollmesheimer Höhe	Teilweise 2240/009	8

- (2) Das Vertragsgebiet im weiteren Sinne umfasst zusätzlich die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Anlage 1.1) einbezogenen Flächen (§ 12 Abs. 4 BauGB) sowie die Flächen im und außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans, an welchen Anpassung- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 5) erforderlich werden).

Teil B

Vorhabenbeschreibung/ Durchführungsverpflichtung

§ 4 Allgemeine/ Städtebauliche Beschreibung

- (1) Im Westen des Vorhabenbereichs soll ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss realisiert werden. In dem Gebäude sind 25 Wohneinheiten verteilt auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befinden sich neun Wohnungen, im Staffelgeschoss sieben Wohnungen. Unter dem Gebäude sollen die Keller- und Technikräume untergebracht und eine Tiefgarage errichtet werden, die 33 Stellplätze aufweisen wird. Zehn weitere Stellplätze werden ebenerdig vor dem Gebäude positioniert. Rund um das Gebäude sowie im Innenhof soll eine Mischung aus halböffentlichen und privaten Freibereichen entstehen.
- (2) Östlich des Mehrfamilienhauses sind fünf Reihenhäuser geplant. Diese sind voll unterkellert und erstrecken sich über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Pultdach. Jede Nutzungseinheit verfügt zudem über eine Dachterrasse, eine

ebenerdige Terrasse und einen privaten Gartenanteil.

- (3) Im südlichen Planbereich – zwischen Bebauung und dem Wirtschaftsweg – ist eine fünf Meter breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, die einen gelungenen Übergang zwischen Bebauung und der freien Landschaft sicherstellt. Das städtebauliche Konzept folgt der Höhenentwicklung der umgebenden bestehenden bzw. im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers vorgesehenen Bebauung. Die Gebäudehöhen staffeln sich hierbei von Nord (an der L 509) nach Süd in Richtung freier Landschaft ab. Das bereits realisierte Vorhaben an der Wollmesheimer Höhe 5 weist entsprechend drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss auf, die nun südlich fortführende Bebauung zwei Vollgeschosse plus Staffel- bzw. Dachgeschoss.

Das sensible Orts- und Landschaftsbild wird sowohl durch die Höhenentwicklung als auch durch die Ortsrandeingrünung gewürdigt.

§ 5 Architekturstil/ Fassadengestaltung

- (1) Die Vertragspartner vereinbaren die Umsetzung des in der Anlage 1.2 dargestellten Architekturstils und der Fassadengestaltung. Die entscheidenden Merkmale dieser Gestaltung sind:
 - a) für das Mehrfamilienhaus im Westen:
Das Farbspektrum der Fassade muss sich zwischen Warmweiß, hellen Sand- und Erdtönen und dunklem Graubraun erstrecken.
 - b) für die Reihenhäuser im Osten:
Das Farbspektrum der Fassaden muss sich zwischen Warmweiß, hellen Sand- und Erdtönen und dunklem Graubraun erstrecken.

§ 6 Nutzungen/ geförderter Wohnungsbau

- (1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass in dem Vorhaben 30 Wohnungen errichtet werden, 5 Wohneinheiten im Reihenhaus im östlichen Vorhabenbereich sowie 25 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus im westlichen Vorhabenbereich. Im Kellergeschoss sind keine Wohnungen und Aufenthaltsräume zulässig.
- (2) Mind. 25% der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WfIVO) werden zeitlich befristet als geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt. Sofern keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen und in diesem Vertrag festgehalten wurden, gelten die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
- (3) Der Anteil an geförderten Mietwohnungen ist im Mehrfamilienhaus im westlichen Vorhabenbereich nachzuweisen.

- (4) Die geförderten Mietwohnungen sind zu mind. 50 % Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG, sog. 1. Förderweg) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, dessen Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt (sog. 2. Förderweg) und die einen entsprechenden gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können.
- (5) Die Miet- und Belegungsbindung beträgt 15 Jahre nach Bezugsfertigstellung. Nach Ablauf der Mietbindungsperiode kann der Vorhabenträger die Wohnungen zu den üblichen Marktbedingungen und unter Beachtung des BGB anbieten. Die übrigen Wohnungen unterliegen dieser Bindung nicht.
- (6) Zur Absicherung dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstücke des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet im engeren Sinne (vgl. Teil A § 3 Abs. 1; „dienende Grundstücke“) und zu Gunsten der Stadt Landau mit folgendem Inhalt:
„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, mind. 25 % der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WflVO) als geförderten Wohnraum zu schaffen und für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Bezugsfertigstellung zu erhalten (Mietbindungsperiode). Mindestens 50 % dieser Wohnungen sind Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt und die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können.“
Diese Eintragung hat der Vorhabenträger der Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Bauverwaltung) bis zum Bezug unaufgefordert nachzuweisen.

§ 7 Erschließung

Bis zum Zeitpunkt der Heranführung des öffentlichen Straßennetzes aus dem östlich anschließenden und des während Vertragsabschlusses in Planung befindlichen Wohnquartiers (Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“), erfolgt die Erschließung der Grundstücke des Vertragsgebietes im engeren Sinne temporär über die Straße Wollmesheimer Höhe (L 509) und den Schlittweg.

- (1) Der Umfang der Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers umfasst die endgültige Planung, die Vermessung und die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße als asphaltierte Baustraße ab dem vorhandenen Schlittweg inklusive der Wendeanlage bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 2243/003 (s. Anlage 4), sowie die Herstellung der Entwässerungsanlagen gemäß der Konzeption und den Maßnahmen der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG zum Niederschlagswassermanagement und Schmutzwasserableitung vom März 2023.
- (2) Der Regenwasserkanal ist so zu dimensionieren und zu errichten, dass er direkt für eine Übernahme im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum östlich angrenzenden

Bebauungsplangebiet „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ geeignet ist.

(3) Die Erschließungspflicht umfasst insbesondere:

die Anpassung / Herstellung von Entwässerungsanlagen einschließlich der Straßenentwässerungseinrichtungen und der Straßenabläufe im Bereich des öffentlichen Straßenraums sowie die Hinführung des Schmutzwasserkanals an den außerhalb des engeren Vertragsgebiets liegenden Mischwasserkanals an der L509.

- Herstellung der Entwässerungseinrichtungen zur Niederschlagsentwässerung mit der Herstellung des Versickerungsbeckens auf dem Flurstück 2244 Gemarkung Wollmesheim inklusive der Hinführung und des Anschlusses des Regenwasserkanals an das Versickerungsbecken.
- die Herstellung von Straßen- und Wegebeleuchtung.

(4) Der dauerhafte Betrieb und die Pflege des Versickerungsbeckens hat bis zum Rückbau durch den Vorhabenträger zu erfolgen.

(5) Das Versickerungsbecken ist durch den Vorhabenträger zu umzäunen.

(6) Die Wendeanlage umfasst Teile der Flurstücke 2240/011 und 2240/012. Das Flurstück 2240/012 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Teil der Grundstücksfläche auf dem die Wendeanlage hergestellt wird, ist kosten- und lastenfrei an die Stadt Landau in der Pfalz abzutreten.

(7) Die Planung und Herstellung der Maßnahmen nach Absatz 1 hat nach den relevanten technischen Vorschriften und Richtlinien sowie den anerkannten Regeln der Technik mit Stand zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages zu erfolgen. Vor Ausführung ist die Planung mit der Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, sowie Umweltamt, Grünflächenabteilung) sowie mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau abzustimmen.

(8) Der Vorhabenträger trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung und der Bauüberwachung sowie Bauoberleitung der in diesem Vertrag erfassten Bau- und Anpassungsarbeiten ergeben. Zudem übernimmt der Vorhabenträger vom Tage des Beginns der Bauausführung an bis zur Übernahme im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(9) Nach Fertigstellung und abschließender Reinigung einzelner Abschnitte/ Teileinrichtungen der Erschließungsanlage wird der Vorhabenträger eine Abnahme mit dem jeweiligen Unternehmer durchführen und die Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, bzw. Umweltamt, Grünflächenabteilung) sowie den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau

hierzu rechtzeitig einladen. Nach erfolgter Abnahme einschließlich Mängelbeseitigung findet die Übernahme in Form von Begehungen und Prüfungen statt. Die Übernahme erfolgt rückwirkend zum Tage der Begehung, sofern eine Mangelfreiheit im vom Vorhabenträger zu erstellendem Begehungsprotokoll festgehalten und durch die Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, bzw. Umweltamt, Grünflächenabteilung) sowie dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau bestätigt wurde.

- (10) Der Vorhabenträger übernimmt für die Zeit von fünf Jahren die Gewährleistung für die einwandfreie Beschaffenheit der von ihm hergestellten Teileinrichtungen sowie der Anpassungen an den Erschließungsanlagen. Hiervon ausgenommen sind grünordnerische Maßnahmen, für die der Vorhabenträger die dreijährige Gewährleistung innerhalb der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege übernimmt. Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tage nach der Übernahme.
- (11) Nicht Gegenstand dieses Vertrages ist die Versorgung des Baugrundstückes mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und anderen Medien. Es ist Sache des Vorhabenträgers, mit den in Frage kommenden Ver- und Entsorgungsunternehmen Vereinbarungen dahingehend zu treffen, dass diese Anlagen rechtzeitig hergestellt werden.

§ 8 Grünordnung im Bereich privater Grünflächen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich folgende Vorgaben zu beachten:
1. die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes und die festgesetzten Pflanzqualitäten sowie die Pflanzenauswahl aus dem Umweltbericht bei der Vergabe von Pflanzarbeiten,
 2. die Vorgaben der Kostenerstattungssatzung der Stadt Landau,
 3. eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen der genannten Satzung,
 4. Ausführung der Arbeiten von einem Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Pflanzmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes bzw. der Reihenhausbauung sukzessive durchzuführen und das Umweltamt zwecks Abnahme zu informieren.
- (3) Die Beseitigung festgestellter Mängel bis zum Ablauf der Entwicklungspflege im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche A2 gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt Landau obliegt dem Vorhabenträger und ist

von ihm kostenmäßig zu tragen.

- (4) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Investor eine Bankbürgschaft über 6.080 € vorzulegen. Grundlagen der entsprechenden Kostenzusammenstellung des Umweltamts (Anlage 5) sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Ausführungen im Umweltbericht.

§ 9 Art und Umfang öffentlicher Grünflächen, naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen

- (1) Die Öffentliche Grünfläche A1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Die Erläuterungen des Umweltberichts sowie die Kostenerstattungssatzung der Stadt Landau sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten:

- 1) Die Pflanzung von 6 großkronigen Obstbäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche A1 ist durch den Vorhabenträger im Winterhalbjahr 2021/2022 bereits erfolgt,
- 2) die Organisation und Vergabe der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege werden vom Umweltamt übernommen,
- 3) die entsprechenden Kosten für die 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in Höhe von 1.004 € (siehe Anlage 5) werden vom Vorhabenträger getragen.

- (2) Die plangebietsexterne Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 2675/000 (Gemarkung Landau) wird gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Erläuterungen des Umweltberichts sowie die Kostenerstattungssatzung der Stadt Landau sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten:

1. Die plangebietsexterne stadteigene Ausgleichsfläche gleicht das vorhabenbedingte Defizit von 8.008 Wertpunkten im Schutzgut Arten- und Biotopschutz und 2.770 Wertpunkten im Schutzgut Boden nach dem Landauer Bewertungsmodell aus.
2. um eine Grünlandfläche zu entwickeln wird die Fläche in den ersten drei Jahren (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zweimal jährlich gemäht; das Mähgut wird abtransportiert,
3. Zukünftig ist der Bereich dauerhaft großflächig extensiv als Grünland zu nutzen.
4. Die Herstellung und Entwicklung der plangebietsexternen Ausgleichsfläche wird durch das Umweltamt organisiert und beauftragt.
5. Gemäß den Vorgaben der Kostenerstattungssatzung der Stadt Landau sind die anteiligen Grundstücksbereitstellungskosten, die Planungskosten, sowie

der Aufwand für die Herstellung und eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der plangebietsexternen Ausgleichsfläche durch den Vorhabenträger zu tragen; die Kosten belaufen sich dabei auf insgesamt 31.055 € (siehe Anlage 5).

- (3) Für die unter § 9 (2) genannten Maßnahmen ist ein Betrag in Höhe von 31.055 € an die Stadt Landau, Umweltamt auf das PK Konto: 55412.2392, unter Angabe der Finanzadresse 121691 einzuzahlen. Der Ablösebetrag wird ein Monat nach In-Kraft-Treten dieses Vertrages fällig.
- (4) Es sind vom Vorhabenträger weiterhin nachfolgend genannte Artenschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten bzw. durchzuführen.
1. Durch den Vorhabenträger ist für den gesamten Zeitraum der Projektentwicklung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.
 2. Gemäß der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan sind als Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungsstätten an geplanten Gebäuden insgesamt 12 künstliche Nisthilfen für gebäudeabhängige Vogelarten, 6 künstliche Nistmöglichkeiten für Fledermäuse sowie 6 Sperlingshotels, beispielsweise „Schwegler Sperlingskoloniehäuser 1SP“ anzubringen. Außerdem sind an Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Bereich der plangebietsexternen Ausgleichsfläche insgesamt 6 künstliche Nistmöglichkeiten für Fledermäuse auf Kosten des Vorhabenträgers anzubringen.
 3. Die Ausführungsplanung für die Herstellung der Ersatzhabitate für die Mauereidechse und die Planung zur Vermeidung der Tötung von Tieren (Umsiedlung) hat durch die ökologischere Baubegleitung zu erfolgen.
 4. Falls erforderlich sind gemäß der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung vor Baubeginn Mauereidechsen in ihrer Aktivitätsphase abzufangen und auf Ersatzhabitate umzusiedeln. Durch die Ökologische Baubegleitung sind darüber hinaus geeignete Maßnahmen festzulegen, um das Wiedereinwandern von Reptilien in den Baustellenbereich zu verhindern, beispielsweise durch die Errichtung eines Reptilienzauns für die Dauer der Bauzeit.

§ 10 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet im engeren Sinne sowie zur Planung und Herstellung der zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet im weiteren Sinne erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehende Erschließungsanlagen.

Änderungen an der in diesem Vertrag abgestimmten Vorhabensdurchführung bedürfen der Zustimmung der Stadt Landau in der Pfalz.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Wirksamwerden dieses Vertrages einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung des Bauantrags mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung des Bauantrages fertigstellen. Der Ablauf der vorgenannten Fristen wird gehemmt, soweit und solange der Vorhabenträger aus Gründen, die von ihm nicht zu vertreten sind, an der Einreichung des Bauantrags, dem Baubeginn bzw. der Fertigstellung gehindert ist. Als nicht vom Vorhabenträger zu vertretender Grund gelten insbesondere Rechtsbehelfsverfahren wie z.B. Widerspruchsverfahren gegen die Baugenehmigung, verwaltungsgerichtliche Verfahren gegen die Baugenehmigung und Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan.
- (3) Die vorgenannten Fristen können im Übrigen auf Antrag des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt um maximal 6 Monate verlängert werden, wenn kausale und unvorhersehbare Umstände dies rechtfertigen.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in Abs. 2 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt; siehe auch Teil C § 15 (1).

§ 11 Kostentragung/ Datenaustausch

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Vertragsgebietes im engeren Sinne. Dies gilt insbesondere für die Kosten externer Planungsbüros sowie gutachterliche Untersuchungen und Stellungnahmen, Vervielfältigungen und Bekanntmachungen. Die Kosten für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich der Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB trägt die Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Planung, Durchführung und Inbetriebnahme des Vorhabens. Dieses umfasst alle erforderlichen Leistungen und Materialien, die zur Verwirklichung des Vorhabens im engeren und weiteren Vertragsgebiet (vgl. Teil A § 3 i.V.m. Teil B) erforderlich sind.
- (3) Soweit die Stadt bezüglich der Vorhabendurchführung selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

Teil C

Schlussbestimmungen

§ 12 Übertragung auf Rechtsnachfolger

- (1) Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Dritte zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 13 Nichterfüllung; Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder mangelhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so kann die Stadt, statt von diesem Vertrag zurückzutreten bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse die Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen bzw. ausführen lassen. Im vorliegenden Fall umfasst dieses die Maßnahmen der §§ 7 und 8. § 12 Abs. 6 BauGB bleibt unberührt.
- (2) Bei schuldhafter Nichteinhaltung der nachfolgend gesondert aufgeführten vertraglichen Verpflichtungen sind vom Vorhabenträger die jeweils vorgesehenen Vertragsstrafen zu zahlen. Die Vertragsstrafenansprüche stehen neben den Rechten der Stadt aus Absatz 1.

Verpflichtung	Regelung im Vertrag	Betrag/Verstoß
Artenschutzrechtliche Maßnahmen	Teil B § 9 Abs. 4	20.000 €
Nichterreichen der Quote von 25 % preisgünstig vermieteter Wohnungen durch Überschreitung der Miethöhe	Teil B § 6 Abs. 2	Monatliche Abführung des Differenzbetrages zwischen der preisgünstigen und der tatsächlich vereinbarten Miete + einmalig 10.000,-- €

Fehlbelegung, d.h. Vermietung der preisgünstigen Wohnungen an nicht berechnete Personen	Teil B § 6 Abs. 3 und 4	Abführung von 50 % des erzielten monatlichen Mietzinses + einmalig 10.000,-- €
Übertragung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger	Teil C § 14 Abs. 1	50.000 €

§ 14 Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherstellung der Erfüllung der baulichen und sonstigen Verpflichtungen des Vorhabenträgers, welche sich insbesondere aus den §§ 7 und 8 ergeben, leistet der Vorhabenträger eine Sicherheit in Höhe von 7.500€ plus 6.080 € (Kosten zur Herstellung und Entwicklung der Ortsrandeingrünung, private Grünfläche A2, und zwar in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Kreditinstitutes zugunsten der Stadt. Diese ist der Stadt (Stadtbauamt, Abteilung Bauverwaltung) unverzüglich nach Abschluss dieses Vertrages, spätestens jedoch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzulegen.
- (2) Nach der Übernahme und Hinterlegung der jeweiligen Gewährleistungsbürgschaften bei den entsprechenden Fachämtern der Stadt wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 15 Haftungsausschluss

- (1) Die gesetzlichen Kompetenzen der Stadt als Planungsträgerin der Bauleitplanung sowie deren Entscheidungshoheit, insbesondere bei der Entscheidung über das Verfahren und bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bleiben vollumfänglich erhalten und unangetastet.
- (2) Aus den Regelungen in diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen hinsichtlich der Abwägung und Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein Anspruch auf Abschluss des Planverfahrens kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).
- (4) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 16 Datenschutz

- (1) Der Vorhabenträger nimmt mit der Vertragsunterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass dieser Durchführungsvertrag Bestandteil des Abwägungsmaterials des Bebauungsplans – G3, Zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg - ist. Demnach wird dieser Vertrag zwar nicht i.S.d. § 3 BauGB öffentlich ausgelegt, muss jedoch in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie des Stadtrates beraten und beschlossen werden.
- (2) Der Vorhabenträger stimmt der namentlichen Nennung seines Unternehmens, des Betreibers und des Architekten in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass diese unverändert in öffentlichen Sitzungen/ Veranstaltungen genannt/ gezeigt werden können. Die Einholung einer entsprechenden Einwilligung von seinen Vertragspartnern obliegt dem Vorhabenträger.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Landau dem Landestransparenzgesetz (LTranspG) unterliegt und den in § 2 des LTranspG genannten Personen und Vereinigungen Zugang zu amtlichen Informationen und zu Umweltinformationen gewährleisten muss. Sollten Informationen des Vorhabenträgers Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weist der Vorhabenträger ausdrücklich darauf hin.

§ 17 Vertragsverhältnis zu Festsetzungen des Bebauungsplans

- (1) Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass Sachverhalte/ Maßnahmen, die textlich oder zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden können, dort festzusetzen sind. Alleine Sachverhalte/ Maßnahmen, die bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt werden können, dürfen Bestandteil dieses Durchführungsvertrags sein. Festsetzungsersetzende Vereinbarungen können nur ausnahmsweise bei entsprechender Ermächtigungsgrundlage (§ 11 und 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) getroffen werden.
- (2) Sollten festzusetzende Sachverhalte/ Maßnahmen fälschlicherweise in diesem Vertrag vertraglich vereinbart sein, erkennen Vorhabenträger und die Stadt diese als verbindlich an.

§ 18 Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 31.12.2023 der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt oder die Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung vollständiger, der Abstimmung entsprechender und genehmigungsfähiger Unterlagen erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. mit Erteilung einer Baugenehmigung.
- (2) Sollte der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung rechtskräftig aufgehoben werden, ist der Vorhabenträger zum Rücktritt berechtigt.

§ 19 Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

§ 20 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan „G3, zwischen Wollmesheimer Höhe und Schlittweg“ der Stadt in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben im Geltungsbereich des bezeichneten Bebauungsplans erteilt wird.
- (2) Die Verpflichtungen der Parteien aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit:
 - a) der vorgenannte Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen und die aufschiebende Wirkung des Normenkontrollantrages gemäß § 47 Absatz 6 VwGO angeordnet ist,
 - b) der vorgenannte Bebauungsplan Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist und die aufschiebende Wirkung des geltend gemachten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels angeordnet ist,
 - c) die Stadt den vorgenannten Bebauungsplan anderweitig außer Kraft setzt.

Landau in der Pfalz, den _____

Landau in der Pfalz, den _____

Für die Vorhabenträgerin:

Für die Stadt:

Alexander Lang

Dr. Dominik Geißler, Oberbürgermeister

ENTWURF