Markt Mallersdorf-Pfaffenberg Pfaffenberg, 28.12.2021

Az. IV-6310

**Vertrag**

über die Ausweisung eines Sondergebietes

für einen Lebensmittelfachmarkt, einen Getränkemarkt, Drogeriemarkt und einen Backshop mit Café-/Verzehrfläche

mit damit verbundener Bauleitplanung und späterer Erschließung

Der **Markt Mallersdorf-Pfaffenberg**,

vertreten durch Ersten Bürgermeister Christian Dobmeier,

Steinrainer Straße 8,

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg,

- nachstehend kurz „Markt“ genannt –

und

**Brandl Projekt GmbH,**HRB 13128, gegr. am 28.05.2021

Steinrainer Straße 19, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

- nachstehend kurz „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB:

**§ 1**

**Vertragsgegenstand**

1. Gegenstand des Vertrages ist die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelfachmarkt, einen Getränkemarkt, Drogeriemarkt und einen Backshop mit Café-/Verzehrfläche auf den Flurnummern 367, 376/1 TF, 368 TF, 369 TF, 370 und 372/TF der Gemarkung Pfaffenberg sowie die Fl. Nr. 1297/1, 1297 TF, 1298 TF und 1304/1 TF der Gemarkung Mallersdorf.

Zudem ist ein Retentionsausleich auf Fl.-Nr. 1263 TF Gemarkung Mallersdorf und der naturschutzrechtliche Ausgleich auf den Fl.-Nrn. 1263 TF sowie 1299 TF Gemarkung Mallersdorf erforderlich.

Grundstücke der Vorhabenträger:

Gemarkung Pfaffenberg

Fl.-Nr. 367 Eigentümer Franz Brandl

Fl.-Nr. 368 TF Eigentümer Franz Brandl

Fl.-Nr. 369 TF Eigentümer Franz Brandl

Fl.-Nr. 370 Eigentümer Franz Brandl

Gemarkung Mallersdorf

Fl.-Nr. 1297 TF Eigentümer Franz Brandl

Fl.-Nr. 1297/1 Eigentümer Peter Windirsch

Grundstücke des Marktes:

Gemarkung Mallersdorf

Fl.-Nr. 372 TF Eigentümer Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Fl.-Nr. 1263 Eigentümer Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Fl.-Nr. 1298 TF Eigentümer Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Fl.-Nr. 1299 Eigentümer Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Fl.-Nr. 1304/1 TF Eigentümer Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Gemarkung Pfaffenberg

Fl.-Nr. 376/1 TF Freistaat Bayern (Staatsstraße)

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 29 und der Änderung des Bebauungsplanes „Sandleite“ durch Deckblatt Nr. 53 soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden, mit nachfolgender Erschließung der Grundstücke.

2. Das Vertragsgebiet ist in einem Lageplan vorläufig blau umrandet

(siehe Anlage 1 – Geltungsbereich Bebauungsplan, Anlage 2 – Geltungsbereich Retentionsraumausgleich und Ausgleichsbebauungsplan, Anlage 3 – Geltungsbereich Ausgleichsbebauungsplan Wiesenknopf).

Weitere Bestandteile des Vertrages sind der vom Vorhabenträger gefertigte Vorhaben- und Erschließungsplan mit

a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 4),

b) Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Anlage 5)

3. Die Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches veranlasst der Markt. Einvernehmlich mit dem Vorhabenträger wurde das Büro Heigl (vormals Eska) aus 94327 Bogen mit der Erstellung der Deckblätter beauftragt.

4. Die Bauleitplanung soll als Ziel die Ausweisung eines SO (Sondergebiet) nach § 11 BauNVO haben.

5. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für diese Bauleitplanung.

Hierzu gehört auch die Verwaltungspauschale des Marktes in Höhe von 500,00 Euro.

6. Die Planungshoheit des Marktes, insbesondere im Hinblick auf die planerischen Abwägungen bei einer Beschlussfassung über die Satzung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens der Deckblätter bleiben von der Übertragung der Aufgaben nach § 4 b BauGB unberührt.

7. Auf die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer wird soweit möglich Rücksicht genommen.

**§ 2**

**Vorhaben- und Erschließungsplan**

1. Der Vorhabenträger hat für die vorbezeichneten Grundstücke bei der Gemeinde einen mit dieser abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens eingereicht.
2. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Lebensmittelfachmarktes, einen Getränkemarktes, Drogeriemarktes und eines Backshops mit Café-/Verzehrfläche und der im vorbezeichneten Gebiet gelegenen, noch auszubauenden Erschließungsstraße sowie der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen und ferner der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und des Retentionsraumausgleiches.
3. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Gemeinde im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Planungsgebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht.

**§ 3**

**Erschließung**

1. Es wird vereinbart, dass die notwendigen Erschließungsanlagen (siehe Ziffer 2) auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. den künftigen Eigentümern geplant und erstellt werden. Die Planung und Bauausführung hat in Abstimmung mit dem Markt zu erfolgen. Die Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu übernehmen.

2. Zur Erschließung zählen die erstmalige Straßenerschließung, die Asphaltierung, die Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und der neue Kanal (Trennsystem mit Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück) inkl. Kanalhausanschluss. Auch die Kosten für eine etwaige Ergänzung des Straßenbeleuchtungsnetzes sowie das Aufstellen notwendiger Verkehrsschilder hat der Vorhabenträger zu übernehmen.  
Die Wasserleitung wird vom Wasserzweckverband Mallersdorf erstellt. Zur Übernahme dieser Kosten sagt dieser Vertrag nichts aus. Dies bedarf einer Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Wasserzweckverband Mallersdorf.   
Bei der Kanalerschließung sind die Vorgaben des Marktes zu beachten.   
Die Lage des jetzigen Kanales ist in der Anlage 6 ersichtlich.

3. Der Vorhabenträger nimmt davon Kenntnis, dass dem Markt keine Kosten für die Erschließung entstehen dürfen.

4. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Vorgaben der später rechtskräftigen Deckblätter zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

**§ 4**

**Durchführungsverpflichtung und Fristen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach den Vereinbarungen in diesem Vertrag.

1. Der Vorhabenträger reicht für die Errichtung des Lebensmittelfachmarktes, des Getränkemarktes und des Backshops mit Café-/Verzehrfläche (Bauteil 1) sowie für die Errichtung des Drogeriemarktes (Bauteil 2) zwei separate Bauanträge ein. Sämtliche Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Bauteil 1 umzusetzen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von drei Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das vorbezeichnete Vorhaben einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für den Bauteil 1 bei der Gemeinde zur Weiterleitung an die Baubehörde sowie die weiter erforderlichen Genehmigungsanträge bei den zuständigen Behörden einzureichen. Für den Bauteil 2 ist spätestens nach Ablauf von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein vollständiger Bauantrag einzureichen.

Mit der Ausführung des Vorhabens (Bauteil 1, Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen) ist spätestens nach Ablauf einer Frist von drei Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung und sonstiger erforderlicher vorhabenbezogener Genehmigungen zu beginnen.

Die Fertigstellung der Bauvorhaben hat innerhalb von zwei Jahren nach Ausführungsbeginn zu erfolgen; Zugänge und Zufahrten sowie die Parkplätze müssen zu diesem Zeitpunkt ebenfalls benutzbar erstellt sein.

Die endgültige Fertigstellung (Bauteil 1 und 2) hat sodann innerhalb von zwei Jahren nach diesem Zeitpunkt zu erfolgen.

Sollten sich im Baugenehmigungsverfahren Änderungen gegenüber den jetzt vorliegenden Plänen und Baubeschreibungen ergeben, so ist der Vertrag entsprechend anzupassen. Der Vorhabenträger hat Nebenbestimmungen der Baubehörde im Baugenehmigungsverfahren auf eigene Kosten zu erfüllen bzw. durchzuführen.

1. Der Vorhabenträger leistet zur Sicherung seiner Verpflichtung aus diesem Vertrag eine selbstschuldnerische Bürgschaft der ...Bank/...Sparkasse in Höhe von...... Euro (in Worten:... Euro). Die Bürgschaft ist der Gemeinde innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages zu übergeben und nach Fertigstellung der Bauteile 1 und 2 durch die Gemeinde zurückzugeben.

**§ 4**

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Retentionsraum**

1. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass in einem Umweltbericht bzw. in einer

Umweltverträglichkeitsstudie ein Gesamtnachweis zur Kompensation des Eingriffs in Natur- und Landschaft erstellt wird und in Abstimmung mit dem Markt und der Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuklären und festzulegen sind.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind zwei Ausgleichsbebauungspläne, die als Anlage 2 und 3 diesem Vertrag beigefügt sind.

Der Vorhabenträger hat sämtliche Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen.

2. Der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger ist verpflichtet, die im Umweltbericht bzw. die in der Umweltverträglichkeitsstudie festgelegten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bis spätestens 1 Jahr nach Rechtswirksamkeit bei einer späteren Baugenehmigung durchzuführen. Die Fertigstellung ist dem Markt anzuzeigen. Es gilt die erste von womöglich mehreren folgenden Baugenehmigungen.

3. Der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger obliegt die Anwuchspflege etwaiger Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung der privaten Baumaßnahme. In diesem Zeitraum gewährleistet der spätere Bauherr die Vornahme erforderlicher Nachpflanzungen.

4. Der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger haben sämtliche Kosten zu tragen, die im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 1 entstehen.

5. Das Vorhaben liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber. Hierfür ist gemäß den Hochwassergutachten von Juli 2006, Juli 2007, Februar 2021 und Dezember 2021 ein Retentionsraumausgleich erforderlich.

Dieser Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 1263 Gemarkung Mallersdorf.

Eigentümer ist der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, der diese Fläche gemäß Vereinbarung vom 26.09.2011 und Urkunde des Notars Christian Häusler aus Mallersdorf-Pfaffenberg, URNr. 371/2021 vom 25.02.2021 zur Verfügung stellt.

Auf den Inhalt dieser Vereinbarung bzw. Urkunde wird verwiesen.

**§ 5**

**Rechtsnachfolge**

Im Falle der Veräußerung der o. g. Flurnummern ist vertraglich sicherzustellen, dass der Rechtsnachfolger in die Rechten und Pflichten dieses Vertrages eintritt.

Der Markt stimmt heute bereits zu, dass die Abwicklung des Projekts durch die Brandl Projektentwicklung GmbH, Steinrainer Straße 19, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg erfolgt und ggf. eine Veräußerung der o. g. Grundstücke an die Brandl Projektentwicklung GmbH erfolgt.

**§ 6**

**Rückerstattung von Planungskosten**

Der Vorhabensträger trägt die Planungskosten auch dann, wenn die Vorhaben endgültig nicht verwirklicht werden bzw. werden können und der Markt dies nicht zu vertreten hat.

**§ 7**

**Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der

Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

2. Der Vorhabenträger hat sich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen über die

Existenz und den Verlauf von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zu informieren. Er haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt den Markt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

**§ 8**

**Eigentumsübergang und Übernahme der Erschließungsanlagen**

1. Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat im Zuge des Neubaus des Geh- und

Radweges entlang der Staatsstraße St 2142 bereits den Einmündungsbereich erstellt. Auf die Urkunde des Notars Christian Häusler aus Mallersdorf-Pfaffenberg, URNr. 0370/2021 vom 25.02.2021, wird hingewiesen.

1. Eine etwaige Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen erfolgt durch den Markt;

der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

**§ 9**

**Herstellungsbeiträge für die Abwasserbeseitigung**

1. Der Markt erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Herstellung der Anlagen

zur Abwasserbeseitigung (u. a. auch für den Investitionsaufwand für die zentralen Anlagenteile) Beiträge.   
Die Beitragsschuld entsteht nach Maßgabe der einschlägigen Satzung (BGS-EWS). Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

2. Das Recht des Marktes, Beiträge für künftige beitragspflichtige Maßnahmen zu

erheben, bleibt unberührt.

**§ 10**

**Wirksamkeitsvoraussetzung**

Der Vertrag ist mit der Vertragsunterzeichnung durch den zuletzt Unterzeichneten rechtswirksam.

**§ 11**

**Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der Zustimmung beider Vertragsparteien. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.

Pfaffenberg, 28.12.2021 Pfaffenberg, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Christian Dobmeier Franz Brandl

Erster Bürgermeister

Holztraubach, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Peter Windirsch