



Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)

Die **Stadt Köthen (Anhalt)**, Marktstraße 1 – 3, 06366 Köthen (Anhalt)
– nachfolgend **Stadt** genannt –,

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Bernd Hauschild,

und

die **Projektgesellschaft Hallesche Straße GmbH**, Gleinaer Straße 15, 06712 Zeitz
– nachfolgend **Projektgesellschaft** genannt –,

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Hermann Schröder,

schließen folgenden Vertrag über städtebauliche Leistungen für die Erarbeitung der 38.
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) ab.



**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Köthen (Anhalt)**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
Präambel	3
§ 1 Allgemeine Pflichten der Projektgesellschaft	4
§ 2 Zusammenarbeit zwischen Stadt, der Projektgesellschaft und anderen fachlichen Beteiligten	4
§ 3 Vertretung der Stadt durch die Projektgesellschaft	5
§ 4 Auskunftspflicht der Projektgesellschaft	5
§ 5 Herausgabeanspruch der Stadt	5
§ 6 Urheberrecht	6
§ 7 Kostenregelung	6
§ 8 Ansprüche bei Vertragskündigung	6
§ 9 Haftung und Verjährung	6
§ 10 Erfüllungsort	7
II. Einzelheiten	7
§ 11 Gegenstand des Vertrages	7
§ 12 Grundlagen der Planungsmaßnahme	7
§ 13 Leistungen der Projektgesellschaft	8
§ 14 Umfang der Leistungen der Projektgesellschaft	8
§ 15 Leistungen der Stadt	9
III. Schlussbestimmungen	10
§ 16 Beendigung des Vertragsverhältnisses	10
§ 17 Rechtsnachfolge.....	11
§ 18 Salvatorische Klausel	11

Anlage:

Lageplan mit Darstellung des Änderungsbereiches der zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt)

I. Allgemeines

Präambel

In Köthen (Anhalt) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Hallesche Straße 58“ für den in der **Anlage** zu diesem Vertrag dargestellten Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) ist rechtswirksam seit 06.10.1995. Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sind die Fläche des Plangebietes sowie deren Umgebung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb Hallesche Straße“ zum Ziel hat, auf der entsprechenden Fläche ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen, widerspricht die Festsetzung eines Sondergebietes der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bebauungsplan) zu entwickeln. Die geplante Festsetzung der Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet“ stellt keine geringfügige, vertretbare Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes dar.

Von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes würde mit der Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan abgewichen.

Deshalb ist es notwendig, zu untersuchen, ob der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden kann.

Die öffentlichen Belange, die der Änderung des FNP für dieses Gebiet zugrunde gelegt werden können, müssen ermittelt und dargestellt werden.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) gibt den Rahmen für die Fachplanungen vor. Bei der Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zu beachten.

Das Plangebiet der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Halleschen Straße Nr. 58 in Köthen (Anhalt), südwestlich des Stadtkerns (**Anlage** zum Vertrag).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,82 ha.

Die Projektgesellschaft will ein eigenes Vorhaben in dem Gebiet realisieren und übernimmt die Kosten der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung mit der Erarbeitung eines Entwurfes zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Projektgesellschaft ausschließlich dazu erfolgt, um ihr technisch-fachliches Wissen und ihre organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt während des gesamten Aufstellungsverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB), bleiben hiervon unberührt.

§ 1

Allgemeine Pflichten der Projektgesellschaft

- (1) Die Leistungen, die zur Erarbeitung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Projektgesellschaft erbracht werden, müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Planungstechnik, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen.
- (2) Die Projektgesellschaft hat ihrer Planung nur die schriftlichen Anweisungen der Stadt zu Grunde zu legen und etwaige Bedenken hiergegen der Stadt unverzüglich mitzuteilen; sie hat ihre Leistungen vor der endgültigen Planfassung mit der Stadt und den anderen fachlich Beteiligten abzustimmen. Die Projektgesellschaft hat sich rechtzeitig zu vergewissern, dass der Planung öffentlich-rechtliche Hindernisse und Bedenken nicht entgegenstehen. Die Haftung der Projektgesellschaft für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Leistungen wird durch die Anerkennung oder Zustimmung der Stadt nicht eingeschränkt.
- (3) Die Projektgesellschaft hat die ihm übertragenen Leistungen nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf eigene Rechnung an ein qualifiziertes Planungsbüro weiterzugeben.
- (4) Im Falle, dass das beauftragte qualifizierte Planungsbüro die ihm übertragenen Leistungen in Kooperation mit anderen Planungsbüros, anderen Fachingenieuren etc. erbringt, hat sie diese Leistungen zu koordinieren. Für die dazu erforderlichen Auftragserteilungen ist das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen.
- (5) Ansprüche der Projektgesellschaft auf Grund bereits erbrachter Leistungen gegen die Stadt sind ausgeschlossen, und zwar auch dann, wenn dieser Vertrag im Übrigen nichtig sein sollte.

§ 2

**Zusammenarbeit zwischen Stadt, der Projektgesellschaft und anderen
fachlichen Beteiligten**

- (1) Die Befugnisse der Stadt im Rahmen des Vertrages bezüglich der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) werden von der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt wahrgenommen.
- (2) Die Projektgesellschaft unterrichtet die Stadt rechtzeitig über die Leistungen, die ggf. andere an der Planung und Erfüllung des Vertrages fachlich Beteiligte zu erbringen haben und über die mit diesen vereinbarten Termine / Fristen. (Das betrifft z. B. die Erstellung spezieller Fachgutachten.)

**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Köthen (Anhalt)**

- (3) Die Projektgesellschaft erteilt den anderen fachlich Beteiligten Auskunft, gewährt ihnen Einblick in ihre Unterlagen und stellt die erforderlichen Planungsunterlagen zur Verfügung. Die Beiträge der fachlich Beteiligten sind von ihr zu koordinieren und in die Planungsunterlagen einzuarbeiten, soweit dies zur Erfüllung dieses Vertrages notwendig ist.
- (4) Die Stadt ist verpflichtet, der Projektgesellschaft jederzeit sämtliche Informationen zu geben, welche für die Erfüllung des Vertrages notwendig sind; sie wird Einsicht gewähren in alle vorhandenen Pläne und Texte der laufenden und abgeschlossenen Planungsverfahren.

§ 3

Vertretung der Stadt durch die Projektgesellschaft

- (1) Die Projektgesellschaft wird zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt nur im Rahmen der ihr entsprechend dem Vertrag übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet. Sie hat die Stadt unverzüglich über Umstände zu unterrichten, aus denen vorher nicht erkennbare, besondere Anforderungen gegenüber der Erfüllung des Auftrages feststellbar sind.
- (2) Finanzielle Verpflichtungen für die Stadt darf die Projektgesellschaft nicht eingehen. Dies gilt auch für den Abschluss, die Änderung und Ergänzung von Verträgen für die Erfüllung dieses Vertrages.

§ 4

Auskunftspflicht der Projektgesellschaft

Die Projektgesellschaft hat der Stadt über alle wichtigen Vorgänge im Zusammenhang mit den ihr entsprechend diesem Vertrag übertragenen Planungsleistungen Auskunft zu erteilen.

§ 5

Herausgabeanspruch der Stadt

Die von der Projektgesellschaft zur Erfüllung des Vertrages für die Stadt gefertigten und beschafften sowie die ihr überlassenen Unterlagen sind der Stadt spätestens nach Erfüllung des Auftrages auszuhändigen und werden Eigentum der Stadt. Hierzu gehören auch die vervielfältigungsfähigen Originale der erarbeiteten oder anderer Planungsunterlagen. Ein Zurückbehaltungsrecht der Projektgesellschaft ist ausgeschlossen. Die anzufertigenden Planunterlagen sollen in dreifacher farbiger Ausfertigung in Papierform geliefert werden sowie in digitaler Ausführung. Das erforderliche Dateiformat ist mit der Stadt abzustimmen.

**§ 6
Urheberrecht**

- (1) Die Stadt darf Unterlagen für die im Vertrag genannten Planungsmaßnahmen ohne Mitwirkung der Projektgesellschaft nutzen und ändern.
- (2) Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung der durch das von der Vertragspartnerin beauftragte Planungsbüro erarbeiteten Planungsunterlagen – bei Veröffentlichungen in Fachzeitschriften etc. nur unter Namensangabe des beauftragten Planungsbüros und der beteiligten sonstigen Planungsbüros.
- (3) Die Absätze (1) und (2) gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

**§ 7
Kostenregelung**

- (1) Die Kosten der Erarbeitung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt) und eventuell notwendiger Fachgutachten (nach vorheriger Absprache mit der Stadt) werden von der Projektgesellschaft getragen.
- (2) Die Stadt übernimmt die Kosten der Aufgaben, die ihr im Bauleitplanverfahren als hoheitliche Aufgaben gesetzlich zugewiesen sind. (Im Teil II, §§ 14 und 15 dieses Vertrages ist Näheres erläutert.)
- (3) Die Kosten für notwendige Überarbeitungen der Unterlagen während der Planaufstellung fallen zu Lasten der Projektgesellschaft

**§ 8
Ansprüche bei Vertragskündigung**

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses bleiben Ansprüche der Vertragsparteien aus Teil I §§ 4 – 6 dieses Vertrages unberührt.

**§ 9
Haftung und Verjährung**

- (1) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche der Stadt richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Für Schäden, die der Projektgesellschaft aus von der Stadt zu vertretenden Überschreitungen von vereinbarten Terminen entstehen, kann die Projektgesellschaft keine Ansprüche an die Stadt ableiten.

**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Köthen (Anhalt)**

- (2) Tritt die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Kraft oder wird sie rechtskräftig aufgehoben, trägt die Projektgesellschaft die Kosten für die Ausarbeitung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Kosten für die Erstellung von Gutachten, die im Zusammenhang mit dem Flächenutzungsplanverfahren in Auftrag gegeben worden sind. Für den Fall, dass die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Kraft tritt, sind Schadensersatzansprüche jeglicher Art der Projektgesellschaft gegen die Stadt ausgeschlossen.
- (3) Die Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag verjähren in 5 Jahren, sofern nicht die Projektgesellschaft den Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe der Planunterlagen an die Stadt. Für Leistungen, welche danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung nach Übergabe der letzten Leistung.

**§ 10
Erfüllungsort**

Erfüllungsort für die Leistungen der Projektgesellschaft ist Köthen (Anhalt).

II. Einzelheiten

**§ 11
Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages sind nachstehende städtebauliche Leistungen für die Erarbeitung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köthen (Anhalt).

**§ 12
Grundlagen der Planungsmaßnahme**

Der Planungsmaßnahme liegen vorab zu Grunde:

- a) Begrenzung des Plangebietes, die Fläche umfasst ca. 0,82 ha;
- b) schriftlich formulierte, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung,
- c) Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt).

**§ 13
Leistungen der Projektgesellschaft**

- (1) Die Stadt überträgt der Projektgesellschaft städtebauliche Leistungen nach § 20 der Verordnung über die Honorare für Architekten und Ingenieure (HOAI) in dem Umfang, wie sie im Teil II, § 14 dieses Vertrages beschrieben werden.
- (2) Die Projektgesellschaft ist verpflichtet, im Rahmen des Planungsvorhabens weitere Leistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages zu übernehmen, wenn die Stadt sie ihm überträgt (z. B. Fachgutachten). Aus der stufen- und abschnittswisen Beauftragung kann die Projektgesellschaft keinen Anspruch auf Honorar oder Schadensersatz ableiten.
- (3) Die Plangrundlage für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die aktuelle amtliche topographische Karte im Maßstab 1:10.000. Abweichende Maßstäbe sind mit der Stadt abzustimmen.

**§ 14
Umfang der Leistungen der Projektgesellschaft**

Die Projektgesellschaft hat für die Erstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sämtliche Grundleistungen gemäß Anlage 2 zu § 18 HOAI:

- Leistungsphase 1 – Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen,
- Leistungsphase 2 – Entwurf zur öffentlichen Auslegung und
- Leistungsphase 3 – Plan zur Beschlussfassung,

sowie die erforderlichen besonderen Leistungen gemäß der Anlage 9 Nr. 5 der HOAI zu erbringen.

Das Abwägungsmaterial aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist von dem durch die Projektgesellschaft beauftragten Planungsbüro aufzubereiten und es sind Abwägungsvorschläge für den Stadtrat zu unterbreiten. Die Unterlagen dafür sind in Zusammenarbeit mit der Stadt vorzubereiten.

Die Projektgesellschaft wird sämtliche Vervielfältigungen im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Behörden, den Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Ausreichung der Entwurfsexemplare an die Mitglieder des Stadtrats zu den Beschlussfassungen erstellen. Des Weiteren fallen alle Kosten im Zusammenhang mit Sonderdrucken des Amtsblattes der Stadt Köthen (Anhalt), die aus terminlichen Gründen notwendig werden, zu Lasten der Projektgesellschaft.

**§ 15
Leistungen der Stadt**

(1) Die Stadt erbringt folgende Leistungen oder lässt sie in ihrem Auftrag erbringen:

zur Leistungsphase 1

- Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches,
- Formulierung der zur Auftrags Erfüllung zu beachtenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen unter Berücksichtigung sonstiger örtlicher und überörtlicher Detailplanungen nach Vorbereitung durch die Projektgesellschaft ,
- Abstimmung mit den Ämtern innerhalb der Verwaltung,
- die Stadt übergibt der Projektgesellschaft die in Teil II § 12 dieses Vertrages aufgeführten Unterlagen sowie die digitale topographische Karte (TDK), diverse Planungen und Konzepte, die zur Erarbeitung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind, wie Landschaftspläne, Verkehrsentwicklungsplan, vorliegende Statistiken und Gutachten, sowie eine Liste der Träger öffentlicher Belange
- Beschreiben der endgültigen Aufgabe nach Vorbereitung durch die Projektgesellschaft ,
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB,
- Durchführung der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB nach Vorbereitung durch die Projektgesellschaft ,

zur Leistungsphase 2

- Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 4 (2) BauGB nach Vorbereitung durch die Projektgesellschaft (sämtliche Vervielfältigungen fertigt die Projektgesellschaft gemäß Teil II § 14 des Vertrages),
- Teilnahme an Verhandlungen über problematische Stellungnahmen in schwierigen Fällen, Beratung bei der Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen,
- Fertigen der Beschlussvorlagen zu den Auslegungsbeschlüssen für die Gremien des Stadtrates sowie Teilnahme an den Sitzungen (sämtliche Vervielfältigungen fertigt die Projektgesellschaft gemäß Teil II § 14 des Vertrages),
- Vorbereitung und Durchführung hoheitlicher Aufgaben bei der öffentlichen Auslegung,
- Beratung der Projektgesellschaft bei der Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und Einwendungen,

**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Köthen (Anhalt)**

- Fertigen der endgültigen Fassung der Stellungnahme der Stadt zu Bedenken und Anregungen nach Vorbereitung durch die Projektgesellschaft,
- Fertigen der Mitteilungen an Bürger und Träger öffentlicher Belange über den Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen,

zur Leistungsphase 3

- Fertigen der Beschlussvorlage für den Feststellungsbeschluss und Teilnahme an den Sitzungen auf der Grundlage der von der Projektgesellschaft vorgelegten Unterlagen,
 - Zusammenstellung der Verfahrensakte und Einreichung zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde,
 - ggf. Fertigen der Beschlussvorlage für den Stadtrat für den Beitrittsbeschluss,
 - Bekanntmachung der 38. Änderung des FNP.
- (2) Entsprechend dem Planungs- und Verfahrensfortschritt wird die Stadt nach Abstimmung mit der Projektgesellschaft über Alternativlösungen entscheiden.
- (3) Die Stadt wird nach Erfüllung bzw. Vorlage der einzelnen von der Projektgesellschaft zu erbringenden Leistungen die ihr daraufhin obliegenden Aufgaben bzw. Verfahrensschritte kurzfristig erfüllen bzw. einleiten.

III. Schlussbestimmungen

§ 16

Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Das Vertragsverhältnis endet mit der ordnungsgemäßen Erfüllung der Leistung. Der Vertrag kann nur aus wichtigen, von den Vertragsparteien unmittelbar zu vertretenden Gründen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss begründet werden.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
- a) die Stadt die Beschlussfassung über die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Herbeiführung der Rechtskraft der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ohne sachlichen Grund verzögert oder verweigert (gemäß § 1 (3) BauGB besteht kein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes);
 - b) die Projektgesellschaft die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder Verschulden des von ihr beauftragten Unternehmens nicht erfüllt;
 - c) die Planung von Seiten der Projektgesellschaft nicht fortgeführt werden soll.

**Städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Köthen (Anhalt)**

- (3) Im Falle der Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund gemäß Absatz 2a hat die Projektgesellschaft nur Anspruch auf Vergütung ihrer erbrachten Leistungen, soweit diese für die Stadt von Nutzen sind. Weitere Ansprüche kann die Projektgesellschaft gegen die Stadt nicht geltend machen. Hat die Projektgesellschaft den Kündigungsgrund zu vertreten (Absatz 2b), so ersetzt sie der Stadt den hierdurch entstandenen Schaden.

**§ 17
Rechtsnachfolge**

Die Rechte und Pflichten der Projektgesellschaft aus diesem Vertrag sind im Falle einer Rechtsnachfolge auch für jeweilige Rechtsnachfolger der Projektgesellschaft verbindlich.

**§ 18
Salvatorische Klausel**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen 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.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und die Projektgesellschaft erhalten je eine Ausfertigung.

Köthen (Anhalt), den

Zeitz, den

.....
für die Stadt Köthen (Anhalt)

.....
für die Projektgesellschaft Hallesche Straße GmbH