

Zwischen der

Stadt Wolfsburg, vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg  
- nachstehend „Stadt“ genannt -

und der

Vertreten durch den Geschäftsführer,  
- nachstehend „Vorhabenträgerin“ genannt -

wird folgender

## **Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB**

geschlossen:

### **Präambel**

Der Rat der Stadt hat am 07.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Windmühlenberg II“ beschlossen.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Areals bzw. wird die erforderlichen Flächen erwerben. Sie beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3 ha im Baugebiet (siehe *Anlage 1*), zeitnah Wohnraum in Form von 6 Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Das Gebiet umfasst das Flurstück 696 und Teile der Flurstücke 49/94, 49/122, 134/4 und 134/9 der Flur 5, Gemarkung Nordsteimke. Die Flurstücke 696, 49/122 und 134/9 sind Bestandteil eines landwirtschaftlichen Weges, der derzeit die Erschließung der wasserwirtschaftlichen Anlagen auf dem Windmühlenberg und der Zuwegung zu den landwirtschaftlich und als Reitplatz genutzten Grundstücken dient. Den größten Anteil am Plangebiet haben die Grünlandflächen des Windmühlenberges (Teilfläche des Flurstückes 49/94). Hierzu gehört auch das am Rand zur Zuwegung gelegene Flurstück 134/4. Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 111, über die Steimbeker Straße und von Nordosten von der Straße Am Windmühlenberg erschlossen.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit eigener Identität sowie hoher Wohnqualität.

Die Prinzipien der Nachhaltigkeit und der Anpassung an veränderte klimatische Verhältnisse werden durch energieeffizientes Bauen, klimaschonende Energieversorgung, geringen Versiegelungsgrad sowie gute Durchgrünung, integriert.

Dieser städtebauliche Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Grundlage für die Planung darstellen und enthält weitere städtebauliche Regelungen und Anforderungen zur Ausführung. Zur Beschleunigung des Verfahrens übernimmt die Vorhabenträgerin im Rahmen dessen, die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen.

Zweck des Vertrages ist insbesondere die Verpflichtung der Vorhabenträgerin die Kosten für die Bauleitplanung für das Vertragsgebiet und deren Vorbereitung zu tragen und dient der Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der Kompensation sowie der

Folgelastenbeteiligung der Parteien. Der Vertrag regelt auch die Zusammenarbeit der Vertragsparteien und die Planungskoordination mit der Stadt.

Der Vertrag gliedert sich in die 3 Teile:

- Planungsvereinbarung (Teil 1)
- Städtebauliche Vereinbarungen (Teil 2)
- Allgemeine Regelungen (Teil 3)

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (*Anlage 1*) umgrenzten Grundstücke und Flächen. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke bzw. wird die erforderlichen Flächen erwerben und verpflichtet sich, gemeinsam mit der Stadt auf Grundlage der vom Rat beschlossenen Planung die Voraussetzungen für die Schaffung verbindlichen Baurechts auf eigene Kosten zu erarbeiten. Die städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrlichen Zielsetzungen sind zu berücksichtigen.

### Teil 1: Planungsvereinbarung

## **§ 2 Art und Umfang des Auftrages**

Die Vorhabenträgerin hat für die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Windmühlenberg II“ (Planentwurf gemäß *Anlage 2*) auf ihre Kosten und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt alle die mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen verbundenen Planungsleistungen einschließlich der Plangrundlage und der Fachgutachten übernommen und wird die ggf. weiteren geforderten und notwendigen und damit verbundenen Kosten übernehmen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Windmühlenberg II“ wurde im Einvernehmen beider Vertragsparteien das Planungsbüro Funke, Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Abendstr. 14A in 39167 Irlxleben beauftragt.

## **§ 3 Inhaltliche Vorgaben des Bebauungsplanes, Nutzungsbeschränkungen**

1. Das Baugebiet des Vorhabenträgers soll maximal 6 Einfamilienhäuser umfassen. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal pro Gebäude zulässigen zwei Wohnungen sind nur als Hauptwohnung und als bezüglich der Wohnfläche untergeordnete Einliegerwohnung zulässig. Untergeordnet im Sinne des vorstehenden Satzes ist eine Wohnung, die weniger als 30% der gesamten Wohnfläche des Gebäudes einnimmt.
2. Die Bauflächen werden als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Grundlage für die weiteren Vorgaben und Festsetzungen ist der zwischen den Vertragsparteien abgestimmte Entwurf zum Bebauungsplan „Windmühlenberg II“ mit Stand 09.10.2021 (*Anlage 2* zu diesem Vertrag).
3. Die Fassaden der Gebäude sind mit unverputzten, verfügtem Naturziegelmaterial (keine Ziegelimitation) zu gestalten. Abweichend davon kann ein Anteil von maximal 20% der Außenfläche in mineralischem Putz ausgeführt werden. Die in mineralischem Putz ausgeführten Fassaden sind nur im Farbspektrum Grau, Beige und gedecktem Weiß zulässig. Zulässig sind folgende RAL-Farbtöne und deren Zwischentöne:

Beige - RAL 1000, 1001, 1002, 1011, 1014, 1019 Grau - RAL 7000 – 7048 (alle Farbtöne der Palette Grau) gedecktes Weiß - RAL 9001, 9002, 9018, 9022, 9023.

4. Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 111, über die Steimker Straße und von Nordosten von der Straße Am Windmühlenberg erschlossen Die weitere Anbindung des Plangebietes und die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die privaten Straßenflächen. Die Ausbaustandards u.a. der Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sowie die Regelungen zur gesamten Erschließung des Vertragsgebietes werden nicht in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt, sondern sind Bestandteil der städtebaulichen Vereinbarungen (Teil 2).
5. Feuerstätten die mit festen feste Heizmaterialien oder Heizölen betrieben werden sind nicht zulässig. Davon abweichend sind Kaminfeuerstellen zulässig, wenn diese nicht primär der Heizung des Gebäudes dienen.
6. Der Investor verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die Wohngebäude im Vertragsgebiet mit einem technischen Standard der Energieeffizienzklasse A (A+) mit Eigenstromerzeugung zu errichten sind. Dafür sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und/ oder erneuerbarer Energie zur Eigenversorgung (in Kongruenz zum GEG) einzusetzen. Der geforderte Standard orientiert sich am GEG (Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden).
7. Diese Vorgaben erfolgen vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien im Sinne des § 9 dieses Vertrages.
8. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten Maßgaben zum Bestandteil der Kaufverträge zu machen und somit jeden Einzelerwerber bzw. Bauträger als verbindlich weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, keine Bauanträge zu stellen, die diese Nutzungsbeschränkungen verletzen.

#### **§ 4**

#### **Planungskoordination mit der Stadt**

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wird die Vorhabenträgerin mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt, insbesondere der Abteilung Stadtplanung, eng zusammenarbeiten. Diese gewähren der Vorhabenträgerin die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planverfahrens.

#### **§ 5**

#### **Leistungen im Bebauungsplanverfahren**

1. Die Stadt übernimmt im Zusammenhang mit der Durchführung des Rechtsetzungsverfahrens zu dem Bebauungsplan die folgenden Leistungen:
  - Förmliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan,
  - förmliche Bekanntmachung und Durchführung der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen,
  - Kosten des Satzungsbeschlusses (Sitzungsgelder usw.),
  - die im Anschluss an den Satzungsbeschluss durchzuführende Benachrichtigung bestimmter Träger öffentlicher Belange sowie privater Dritter und die förmliche Bekanntmachung über die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes,
  - Verwaltungskosten.
2. Die übrigen Aufgaben im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes obliegen der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten.

## § 6

### Fristen und Anforderungen

1. Termine und Fristen sind in Absprache mit der Stadt Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung) und der Vorhabenträgerin bzw. dem von ihr beauftragten Planungsbüro (Büro Funke, Irxleben) festzulegen.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht sowie sämtliche für das Planverfahren notwendigen Fachgutachten sind der Stadt (Abteilung Stadtplanung 06-1 des Geschäftsbereiches Stadtplanung und Bauberatung) zur Zustimmung vorzulegen. Der Entwurf muss den - vom BauGB und den Durchführungsvorschriften bestimmten - Anforderungen entsprechen und muss für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) uneingeschränkt geeignet sein. Er ist der Stadt mindestens 2-fach in Papierform zu überlassen. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss ist der Stadt (Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung) ein Planoriginal zur Unterschriftseinholung sowie nach dem Inkrafttreten 22 Kopien des Planes zur abschließenden Versendung zur Verfügung zu stellen. Die dafür erforderlichen Verfahrensdaten werden von der Stadt (Abteilung Stadtplanung) übermittelt.
3. Die Unterlagen müssen der Stadt auch in digitaler Form (pdf, dxf, Beschlussfassung auch als XPlanGML) zur Verfügung gestellt werden. Sie müssen den Standards der Stadt entsprechen. Es gelten die Bestimmungen der „Technischen Rahmenbedingungen für die Übernahme von Geodaten“ sowie die „Anlage/Beschreibung Fachverfahren“ die dem Planungsbüro Funke bereits vorab übergeben wurden.

## § 7

### Kostentragung

1. Die Kosten für den Bebauungsplan „Windmühlenberg II“ in der Gemarkung Nordsteimke, aller Gutachten und Planungen in Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens, mit Ausnahme der Kosten für die in § 5 Abs. 1 genannten Leistungen, trägt die Vorhabenträgerin entsprechend der Aufstellung.

## § 8

### Umsetzung der umweltrelevanten Maßnahmen

1. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) für das Vertragsgebiet – Entwurf vom 30.04.2021 - enthält Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere zur Erarbeitung und Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes für den naturhaushaltschonenden Umgang mit Niederschlagswasser und zur fachgerechten Planung, Umsetzung und Finanzierung aller Maßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des LFB in Absprache mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Die Maßnahmen sind - soweit sie nicht vor oder im Rahmen der Erschließung umzusetzen sind – spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Quartiers zu realisieren. Auf begründeten Antrag der Vorhabenträgerin kann die Stadt die Fertigstellungsfrist angemessen verlängern.
2. Die Bewertung des Bestandes aus dem flächigen Biotop- und Baumbestand insgesamt ergibt einen Flächenwert von **68 955** Wertpunkten. Für die Planung gemäß LFB ergibt sich ein Flächenwert von **49 245** Wertpunkten. In der Bilanz liegt der Biotopwertverlust des Bebauungsplans Windmühlenberg II bei Gegenüberstellung von Bestand und Planung bei **19 710** Wertpunkten, welcher größtenteils intern auszugleichen ist und extern an der K 111 auszugleichen ist. Die Planung, Ausführung und Finanzierung

dieses Ausgleichs (Restdefizit von Wertpunkten) obliegt der Vorhabenträgerin. Die Planung und Ausführung ist in Absprache mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durchzuführen.

3. Nach einer aufgestellten Schätzung der Stadt zur Durchführung der Pflege und Unterhaltung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan Windmühlenberg II belaufen sich die Kosten auf insgesamt **xx.xxx,xx** €. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Kosten im vollen Umfang zu übernehmen. Der Betrag ist durch einmalige Zahlung abzulösen. Der Ablösebetrag ist **bis zum xx.xx.20xx** fällig. Erfolgt die Zahlung ganz oder teilweise nach Fälligkeit (Verzug), so ist der nicht gezahlte Betrag von diesem Tag an bis zum Tag der vollständigen Zahlung mit einem Zinssatz in Höhe von 5% über dem jeweils geltenden Basiszinssatz zu verzinsen (§§ 247, 288 BGB).
4. Ökologische Baubegleitung: Die Vorhabenträgerin beauftragt in Abstimmung mit der Stadt ein entsprechend fachlich qualifiziertes Planungsbüro mit der ökologischen Baubegleitung von allen Arbeiten und Maßnahmen, die im Bereich der externen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Windmühlenberg II durchgeführt werden. Diese Ausgleichsflächen liegen im Außenbereich, in dem sich zahlreiche gesetzlich geschützte und besonders empfindliche Biotope befinden, die ohne diese Baubegleitung beeinträchtigt oder sogar zerstört werden könnten. Deshalb ist die ökologische Baubegleitung vor Beginn aller Maßnahmen im Gebiet (Voruntersuchungen, Erschließung, Anlage von Baustraßen usw.) zu beauftragen.
5. Monitoringkonzept: Zur Überwachung der erfolgreichen Entwicklung der A + E-Maßnahmen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan beauftragt die Vorhabenträgerin ein entsprechend fachlich qualifiziertes Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Monitoringkonzeptes. Dieses Konzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und muss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes als Satzung bzw. bis zur Erteilung der Planreife vorliegen.
6. Für das Kompensationsverzeichnis der Stadt sind die erforderlichen Unterlagen (nach den Vorgaben der Stadt und UNB) an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
7. Die Vorhabenträgerin hat spätestens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Erteilung der Planreife als Satzung der Stadt Sicherheitsleistungen in Form von unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaften einer der Aufsicht in der EU unterliegenden Bank oder Versicherungsgesellschaft in Höhe der voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen nach Absatz 1 bis 5, soweit diese noch nicht umgesetzt sind, zu erbringen.

## **§ 9**

### **Beauftragungszweck; Ausschluss von Ansprüchen der Vorhabenträgerin**

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung der Vorhabenträgerin mit der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes ausschließlich dazu erfolgt, um die Stadt von diesen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Windmühlenberg II“ zu entlasten und den planerisch-technischen Sachverstand des bereits beauftragten Planungsbüros (Büro Funke) aus Irxleben und der Vorhabenträgerin durch die Stadt in Anspruch zu nehmen.
2. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass sich aus dem Planungsauftrag für die Vorhabenträgerin gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes „Windmühlenberg II“, in welchem die Vorhabenträgerin die ihr gehörenden Baugrundstücke bebauen oder vermarkten möchte, ableiten lässt. Die Hoheitsrechte der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß

§ 1 Abs.7 BauGB und die Entscheidungsfreiheit der kommunalen Gremien während des gesamten Aufstellungsverfahrens einschließlich eines evtl. Satzungsbeschlusses, bleiben von der vorgenannten Verpflichtung aus der Beauftragung unberührt.

3. Die Vorhabenträgerin verzichtet für den Fall, dass der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht in Kraft tritt oder in einem gerichtlichen Verfahren für unwirksam erklärt wird, auf Ansprüche aller Art gegenüber der Stadt.

## **Teil 2: Städtebauliche Vereinbarungen**

### **§ 10 Erschließung durch Privatstraße**

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erschließung durch eine Privatstraße erfolgt.
2. Die Vorhabenträgerin hat ihrerseits die Auswirkungen insbesondere hinsichtlich Entwässerung (WEB), Müllabfuhr (WAS) mit den zuständigen Stellen zu klären.

## **Teil 3: Allgemeine Regelungen**

### **§ 11**

#### **Wechsel der Vorhabenträgerin/Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge**

1. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird der Rechtsnachfolge zustimmen, wenn:
  - a) der Rechtsnachfolger die gleiche Gewähr für die Erfüllung der übernommenen Pflichten bietet, wie die Vorhabenträgerin,
  - b) sich der Rechtsnachfolger formgültig unmittelbar gegenüber der Stadt verpflichtet, alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen dieses Vertrages zu übernehmen und Ansprüche der Stadt anzuerkennen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet werden,
  - c) der Rechtsnachfolger der Stadt die gleichen Sicherheiten übergibt, wie sie die Vorhabenträgerin bereits übergeben hat.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabe-Verpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, sowie die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

### **§ 12**

#### **Vertragsänderungen und -anpassungen, Vertragsstrafe**

1. Vertragsänderungen oder -anpassungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; dies gilt grundsätzlich auch für die Änderung dieser Vorschrift. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt; die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Aufnahme von Verhandlungen mit dem Ziel der Vertragsanpassung, wenn aus städtebaulichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen eine Änderung der diesem Vertrag zugrundeliegenden Konzeption notwendig erscheint.

- Bei Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen sind von der Vorhabenträgerin Vertragsstrafen für Abweichungen bis jeweils zu einer Höhe von 30.000 Euro zu zahlen. Die jeweilige Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes festgesetzt. Die Stadt kann die Vertragsstrafe neben der Erfüllung der entsprechenden Vertragspflichten verlangen.

### **§ 13 Salvatorische Klausel**

- Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die vereinbarten Leistungen dieses Vertrages nach den gesamten Umständen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes und der Erschließung stehen.
- Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot des sachlichen Zusammenhangs verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und des sachlichen Zusammenhangs gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, wird die Angemessenheit und der sachliche Zusammenhang nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, oder werden, wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Dieser städtebauliche Vertrag wird mit der rechtsgültigen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

### **§ 15 Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird das für Wolfsburg sachlich und örtlich zuständige Gericht ausschließlich vereinbart.

### **§ 16 Bestandteile dieses Vertrages**

Folgende Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrages:

Anlagen:

- Übersichtsplan (Anlage 1)
- Entwurf Bebauungsplan Stand 09.10.2021 (Anlage 2)

Wolfsburg, den

STADT WOLFSBURG  
Der Oberbürgermeister  
im Auftrag/in Vertretung

.....  
Stadt Wolfsburg

.....  
Vorhabenträgerin

ENTWURF