

# Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 504  
„Im Zinkig“

Die **Stadt Ludwigshafen**,

- vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck -  
Rathausplatz 20,  
67059 Ludwigshafen  
(nachfolgend Stadt genannt)

und

die **Grundstücksentwicklungsgesellschaft Vorderpfalz mbH**

- vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Hans-Peter May und  
Herrn Sven Gora -  
Kurfürstenstraße 29,  
67061 Ludwigshafen  
(nachfolgend Projektentwickler genannt),

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Der Stadtrat hat am 15.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 504 „Im Zinkig“ beschlossen. Ziel der Planung ist es das ca. 2,15 ha große Gelände als allgemeines Wohngebiet mit aufgelockerter Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) auszuweisen. Das Baugebiet wird als Ortsabrundung zwischen Edigheim und Oppau entwickelt und durch einen Grüngürtel (Ausgleichsfläche) entsprechend zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde, das stufenweise eine Baugebietsentwicklung ermöglicht. Da gegenwärtig nicht alle Grundstücksflächen verfügbar sind, werden in einem ersten Schritt die Grundstücke einbezogen, deren Eigentümer Bereitschaft zur Mitwirkung gezeigt haben.

Die Erschließung des Baugebietes soll gemäß §11 BauGB auf den Projektentwickler übertragen werden, da sich das Gebiet fast ausschließlich auf Privatgrundstücke erstreckt und eine Vorfinanzierung und Kostenbeteiligung der Stadt zur Herstellung der Erschließung aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht möglich ist. Der Projektentwickler verpflichtet sich, die Abstimmungen und Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zu führen sowie Kostenerstattungsverträge abzuschließen, die Voraussetzungen für die Erstellung des Bebauungsplanes sind. Es wurde darin auch vereinbart, dass die Bodenordnung im Rahmen einer freiwilligen privaten Umlegung durch den Projektentwickler auf eigene Rechnung vorbereitet und durchgeführt wird.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung aller naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, Anlage 3) auf der Grundlage der vom Projektentwickler erstellten

und mit der Stadt abgestimmten Pläne für das in der Präambel geschilderten Baugebiet im Bereich des Bebauungsplanes 504 „Im Zinkig“.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 504 und die östlich angrenzende externe Ausgleichsfläche (Flurstücke 691/3, 690/4, 689/4, 688/4, 687/6, 687/8, grau gekennzeichnet).

#### **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 504**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,3 ha (vgl. Anlage 1) und wird begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Fußwegs Flurstück 740/3 der Gemarkung Edigheim, sowie durch die Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Fußwegs bis zum Auftreffen auf die östliche Grenze des Flurstücks 817/28

im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 661/1, 662/5, 662/3, 663/1, 664/1, 665/1, 666/1, 667/1, 669/1, 670/1, 671/3 und 672/1, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 673/5 sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 650/6 (Neuer Bruderweg; vor Ort nicht als Weg erkennbar),

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 727, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 728, 729 und 730, durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 731, sowie durch die Verlängerung dieser Flurstücksgrenze bis zum Auftreffen auf die östliche Grenze des Flurstücks 819/12

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 819/12, 819/13, 817/13, 819/18, 819/19, 817/14, 817/15, 817/16, 817/17, 817/18, 817/19, 817/20, 817/21 und 817/28.

#### **Externe Ausgleichsfläche**

Die externe Ausgleichsfläche grenzt an die östliche Geltungsbereichsgrenze (vgl. Anlage 3) und umfasst die Flurstücke Nr. 691/3, 690/4, 689/4, 688/4, 687/6, 687/8. Insgesamt umfasst die externe Ausgleichsfläche eine Fläche von ca. 2.550 m<sup>2</sup>.

Nähere Regelungen hierzu befinden sich in § 3 Ausgleichsmaßnahmen.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Anlagen:

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Geltungsbereich des Bebauungsplans   |
| Anlage 2: | Lageplan mit Ausgleichsmaßnahmen   |
| Anlage 3: | Lageplan mit der zugeordneten Ökokonto-Fläche nördlich des Begüntenweihers     |
| Anlage 4: | Planzeichnung des Bebauungsplans 504 „Im Zinkig“ mit externer Ausgleichsfläche |

## **§ 3 Leistungen des Erschließungsträgers**

- (1) Abweichungen von den Vertragsunterlagen gemäß § 2 des Vertrages bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

### (2) Erschließung

In einem separaten Erschließungsvertrag zwischen Projektentwickler und dem Bereich Tiefbau, Stadt werden Art, Umfang, Ausführung und Modalitäten der Erschließung (verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, inklusive Entwässerung/Versickerung, öffentliche Grünflächen) auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 504 „Im Zinkig“ geregelt.

Der Erschließungsvertrag ergänzt die Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 504 „Im Zinkig“.

Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen einschließlich Grün- bzw. Ausgleichsflächen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die öffentliche Grünfläche (ÖG 1) ist – soweit sie nicht als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser in Anspruch genommen wird – mit mindestens 20 standortgerechten und heimischen Obstbäumen und / oder Wildobstbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander ist im Mittel ein Abstand von 15 m einzuhalten. Mindestens 20 % der Fläche ist mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Als Wiesenunterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen.
- Herstellung einer ca. 30 – 40 m breiten Eingrünung im Südosten des Plangebiets durch eine öffentliche Grünfläche. Die rund 6.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets zwischen der geplanten Bebauung und dem Neuen Bruderweg ist als Streuobstwiese mit standortgerechten und heimischen Sträuchern sowie Obst- und Wildobstbäumen anzulegen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen.
- Herstellung einer externen Ausgleichsfläche als extensiv gepflegten Blühwiese  
Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und von diesem nur durch den ca. 3 m breiten Neuen Bruderweg (Wirtschaftsweg) getrennt wird dem Plangebiet eine externe Ausgleichsfläche von ca. 2.550 m<sup>2</sup> Fläche zugeordnet. Diese externe Ausgleichsfläche wird als extensive mehrjährige Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angelegt und ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Die betreffenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ludwigshafens oder des mit der Erschließung des Plangebiet betrauten Projektentwicklers. Die rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt dementsprechend durch das Eigentum der Stadt sowie durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler. Ein Einbezug der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist damit nicht erforderlich.

Externe Ausgleichsfläche

Der Projektentwickler verpflichtet sich, die Fläche wie oben beschrieben spätestens mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen nach Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

Die Flurstücke Flst.Nr. 687/6 und 687/8 werden nach Herstellung der Ausgleichsflächen von der Stadt, Bereich Umwelt abgenommen und unentgeltlich gemäß § 2 Satzung der Stadt Ludwigshafen am Rhein zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 12.12.2002 von dem Projektentwickler an die Stadt übereignet.

Die Flurstücke Flst.Nr. 688/4, 689/4, 690/4 und 691/3 befinden sich bereits in städtischem Eigentum und werden als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt. Gemäß § 2 Satzung der Stadt Ludwigshafen am Rhein zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 12.12.2002 ist die damit einhergehende Wertminderung in Höhe von 5.086,68 Euro von dem Projektentwickler zu tragen. Das sind 2,91 Euro pro m<sup>2</sup> und entspricht den Vorgaben der städtischen Bewertungsstelle. Dieser Betrag wird fällig 14 Tage nach Abnahme der Fläche durch die Stadt, Bereich Umwelt und ist auf das folgende Konto zu überweisen:

Bankverbindung:

Sparkasse Vorderpfalz (IBAN: DE45 5455 0010 0000 0001 66) Konto 166  
Verwendungszweck: Externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 504  
Sachkonto: 4419000  
Kostenstelle: 21310001  
Kostenträger: 1140601  
Vorgangsnr.: 551832-0403

Nach Anrechnung der externen Ausgleichsfläche verbleibt ein Ausgleichsdefizit in der Größenordnung von 770 m<sup>2</sup>. Dieses Defizit wird durch das Ökokonto der Stadt Ludwigshafen ausgeglichen. Hierzu wird dem Bebauungsplan „Im Zinkig“ eine Fläche von 770 m<sup>2</sup> bereits hergestellten Fläche nördlich des Begüthen-Weiher in Oppau zugewiesen und aus dem Ökokonto der Stadt Ludwigshafen abgebucht. Die aus vier Teilflächen bestehende, ca. 1,96 ha große extensive Wiese ist im Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung als OEK-7314-20-2000 "Begüthen- und Willersinnweiher Nordufer; extensive Wiese (Oppau)" verzeichnet. Dem Bebauungsplan werden 770 m<sup>2</sup> der Flurstücke **2078/2** und 2079 im Westen der Wiesenfläche zugewiesen. Die Kosten betragen hierfür 10, 47 EURO/qm.

Zur Abbuchung der Fläche von 770qm ist der Stadt vom Projektentwickler ein Betrag in Höhe von 14.553,- EURO auf das folgende Konto zu überweisen:

Bankverbindung:

Sparkasse Vorderpfalz (IBAN: DE45 5455 0010 0000 0001 66) Konto 166  
Verwendungszweck: Externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 504  
Sachkonto: 3790002  
Kostenstelle: 41510012  
Kostenträger: 5540101  
Vorgangsnr.: VR 4151100

Dieser Betrag ist spätestens 14 Tage nach Beginn der Erschließungsarbeiten an die Stadt, Bereich Umwelt anzuweisen.

#### **§ 4 Leistungen der Stadt**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, eingereichte Unterlagen unverzüglich zu prüfen und an einer zügigen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mitzuwirken.
- (2) Sofern weitere öffentlich-rechtliche Verfahren zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein sollten, so verpflichtet sich die Stadtverwaltung, diese Verfahren unterstützend zu begleiten und den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.

#### **§ 5 Abweichungen, Vertragsstrafen**

- (1) Wesentliche Abweichungen des Projektentwicklers bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt, Bereich Umwelt.

Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

- (2) Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Ausgleichsflächen vom Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt.
- (3) Bei einem schuldhaften Verstoß von dem Projektentwickler gegen die Pflichten aus diesem Vertrag schuldet der Projektentwickler folgende Vertragsstrafen:
  - Für das nicht Einhalten von Fristen gemäß § 3 dieses Vertrages bis zu 15.000,- EUR je Verstoß
  - Für eine Abweichung von den abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Anlagen 2+3 dieses Vertrages bei einem Verstoß gegen § 5 Abs. 1 bis zu 30.000 EUR je Verstoß.
- (4) Über die konkrete Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Projektentwicklers nach billigem Ermessen; hierbei sind Art und Umfang des Verstoßes zu berücksichtigen. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Projektentwickler nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,- Euro fällig.
- (5) Erfolgen Abweichungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das vom Projektentwickler und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Die Abweichung ist der Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wird.

- (6) Im Zuge der zügigen Umsetzung muss die Stadt kurzfristig über Abweichungs-/ Änderungswünsche des Bauherrn entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Projektentwickler die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die Stadt fällig.
- (7) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 1 entweder durch den Projektentwickler der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustimmung/ Genehmigung der Abweichung erteilt wird oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch den Projektentwickler geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wird.

## **§ 6 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Projektentwicklers, der diese im Hinblick auf weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren im Rahmen eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens oder im Falle der (auch inzidenten) Feststellung der Nichtigkeit von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Im Übrigen gelten für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 7 Kostentragung**

Der Projektentwickler trägt die Kosten der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

## **§ 8 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit Unterschrift aller Vertragspartner wirksam.

## **§ 9 Rücktrittsrecht**

Sollte der Bebauungsplan Nr. 504 der Stadt Ludwigshafen mit dem in Anlage 3 dargestellten Inhalt nicht spätestens bis zum 31.12.2022 in Kraft getreten sein, ist der Projektentwickler berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die bis dahin veranlassten Kosten sind gleichwohl von dem Projektentwickler zu tragen, soweit er nach diesem Vertrag dazu verpflichtet wäre, wenn der Vertrag durchgeführt worden wäre.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

(1) Durch diesen Vertrag verpflichten sich die Vertragsparteien zu eigentumsrechtlichen Übertragungen. Für deren Rechtswirksamkeit bedarf es gem. § 311b BGB der notariellen Beurkundung aufgrund der eigentumsrechtlichen Grundstücksübertragungen. Demnach müssen alle Vereinbarungen dieses städtebaulichen Vertrages richtig und vollständig beurkundet werden.

Die Vertragsparteien verpflichten sich daher, die notarielle Beurkundung dieses Vertrages vorzunehmen. Die Kosten hierfür trägt der Projektentwickler.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
(für den Projektentwickler)

.....  
(für die Stadt)

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



**Anlage 2: Lageplan mit Ausgleichsmaßnahmen**



Anlage 3: Lageplan mit der zugeordneten Ökokonto-Fläche nördlich des Begüthenweiher



Anlage 4: Planzeichnung des Bebauungsplans 504 „Im Zinkig“ mit externen Ausgleichsflächen

