

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 100 mit integriertem Grünordnungsplan
(-„der *Bebauungsplan*“-).

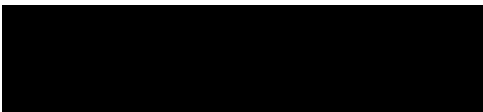
Zwischen der

1. Gemeinde Kirchheim b. München

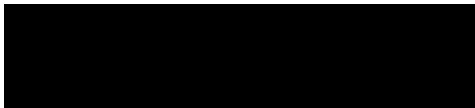
Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München

und den Grundstückseigentümern bzw. Anwartschaftsberechtigten:

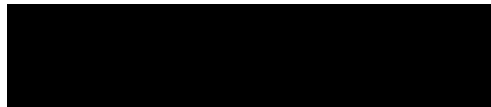
2. DIBAG Industriebau AG



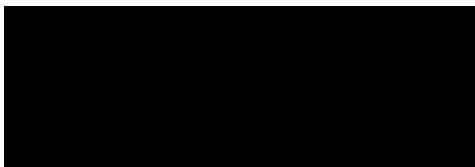
3. Wohnungsbau S c h w a b e n Co. Beteiligungsgesellschaft mbH



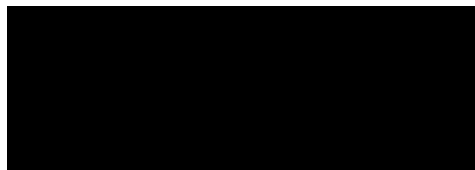
4. DEMOS Wohnbau GmbH



5. DEUTSCHES HEIM



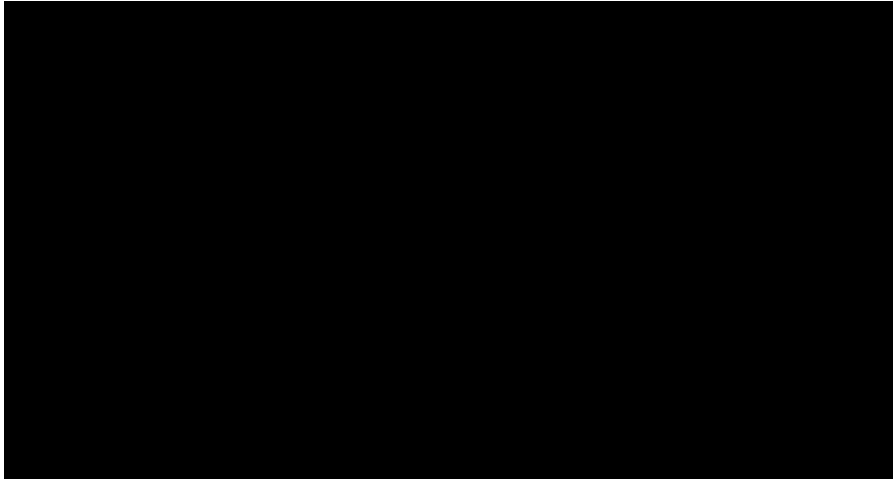
6. Alois Kolper Baubetreuungs- und Bauträger GmbH & Co.KG,



7. Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG



8.



Die Gemeinde Kirchheim wird nachfolgend auch als „Gemeinde“ oder „Beteiligte zu 1)“ bezeichnet; die Grundstückseigentümer werden gemeinschaftlich als „die Eigentümer“, gemeinsam mit der Gemeinde „die Beteiligten“ oder einzeln mit ihrer jeweiligen Beteiligungskennziffer bezeichnet.

Inhalt

Inhalt	3
Teil A. Vorbemerkung	5
Teil B. Freimachung der Übergangsflächen	9
§ 1 Räumung von Übergangsflächen	9
§ 2 Besitzübergang an Übergangsflächen	9
§ 3 Beseitigung von Altlasten/Bodenverunreinigungen	10
§ 4 Bodendenkmäler	12
§ 5 Gestattung temporäre Schulnutzung auf den Baufeldern WR 15 und WR 16	15
Teil C: Erschließung; Grünordnung; Ausgleichsflächen	16
Erster Abschnitt: Öffentliche Erschließung (ohne Park)	16
§ 1 Allgemeine Regelungen	16
§ 2 Erschließungsbeitragspflicht	18
§ 2a Baustellenerschließung nach Fertigstellung der Straßen	19
§ 3 Eigentümerwege; Dienstbarkeitsflächen	19
Zweiter Abschnitt: Ausgleichsflächen	20
§ 4 Grünordnung; naturschutz-, artenschutz- und waldrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
§ 5 Flächenbereitstellung	21
§ 6 Herstellung und Pflege der Ausgleichs- und Ersatzflächen	22
Teil D Folgemaßnahmen und Kosten	24
§ 1 Folgekosten	24
§ 2 Ablösung Unterhaltungs- und Pflegekosten	25
§ 3 Kosten des Bebauungsplans mit Grünordnung und seiner Umsetzung	25
§ 4 Kostenverteilung, Konto der Gemeinde, allgemeine Regelungen	26
Teil E Preisgebundener Wohnungsbau	28
§ 1 Grundlagen	28
§ 2 Wohnbauflächen für den preisgebundenen Mietwohnungsbau	28
§ 2a Preisgebundene Eigentumswohnungen und Familienheime	29
§ 2b Regelung zum Betreuten Wohnen	31
§ 2c Bagatellklausel	32
§ 3 Verpflichtung zum Bau von preisgebundenen Wohnungen/Reihen- und Doppelhäusern	33
§ 4 Sicherung durch Ankaufsrecht	34
§ 5 Belegungs- und Mietpreisbindung – Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit	37
§ 6 Sicherung durch Vertragsstrafe	37

Teil F: Sicherheiten	39
§ 1 Anforderungen an Sicherheiten.....	39
§ 2 Sicherungsabrede	39
§ 3 Freigabe	41
Teil G: B-Planergänzende Vereinbarungen	42
§ 1 Gestaltungsbeirat	42
§ 2 Regelungen zu Nebenanlagen.....	44
§ 3 Bauabschnitte/ Bauverpflichtung	44
§ 4 Überlassung gemeindlicher Flächen	44
§ 5 Mobilitätskonzept	45
Teil H Sonderregelungen zum Ortspark und zur Landesgartenschau 2024	47
§ 1 Herstellung des Ortsparks.....	47
§ 2 Flächen für temporäre Nutzungen während der Landesgartenschau.....	47
§ 3 Bautätigkeit vor und während der Landesgartenschau	48
Teil I: Schlussbestimmungen.....	50
§ 1 Satzungsbeschluss; Planreife	50
§ 2 Baugenehmigung vor Inkrafttreten	50
§ 3 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche.....	50
§ 4 Rücktrittsrecht; Normenkontrolle	51
§ 5 Verkauf von Flächen bzw. Miteigentumsanteilen; Freistellung	51
§ 6 Zustimmung des Gemeinderates	52
§ 7 Bezugsurkunden	52
§ 8 Rechtsnachfolge	52
§ 9 Veröffentlichung.....	53
§10 Kosten	53
§ 11 Ausfertigungen:	53
§ 12 Salvatorische Klausel.....	53
Anlagen:.....	54

Teil A. Vorbemerkung

- (1) Das ca. 47,6 ha große derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal südlich Martin-Luther-Straße, Staatsstraße St 2082 westlich Heimstettener Straße, Wachholderweg nördlich Räterstraße, Heimstettener Straße und östlich Heimstettener Moosweg, Ludwigstraße, Hausener Holzweg („Entwicklungsgebiet“) soll zu einer grünen Mitte der Gemeinde Kirchheim zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten umgenutzt werden.

Vorgesehen sind folgende Nutzungen:

- Wohnen
- Rathaus
- Gymnasium
- Schulerweiterung, Kindertagesstätten
- soziale Einrichtungen – wie ein Seniorenzentrum -
- ein zentraler Ortspark, der zunächst auch für die Landesgartenschau 2024 genutzt werden soll
- weitere öffentliche und private Grünflächen, ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und
- die erforderlichen Erschließungsanlagen

- (2) Das Entwicklungsgebiet war in der Vergangenheit schon Gegenstand verschiedener städtebaulicher Verfahren, die letztlich nicht zu Ende geführt werden konnten. In der Vergangenheit einigten sich die Beteiligten zu 2) bis 5) mit der Gemeinde, dieser jeweils ca. 30%ige Miteigentumsanteile an ihrem Grundbesitz zu marktgerechten Konditionen zu veräußern. Bei den Beteiligten zu 4) und 5) betrifft dies nur Teilflächen. Damit wurde die Grundlage geschaffen, der Gemeinde im Zuge einer notwendigen Bodenneuordnung die Grundstücke zuzuteilen, die diese zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zukünftig benötigt. Dabei handelt es sich insbesondere um Flächen für ein neues Rathaus, für ein neues Gymnasium und für die Teile eines zentralen Ortsparks, die nicht der Freiflächenversorgung der künftigen Bewohner des Entwicklungsgebiets dienen.

Zur Vorbereitung der Entwicklung haben die Beteiligten zu 1) bis 5) am 05./10.07.2017 die „**Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages**“ geschlossen.

Die Vereinbarung ist der Bezugsurkunde als **Anlage A 1** zu Informationszwecken beigelegt.

Der nachfolgende Vertrag ersetzt die in der genannten Vereinbarung getroffenen Regelungen.

- (3) Zur Ausformulierung der städtebaulichen Ziele für das Entwicklungsgebiet wurde im Jahre 2009 durch die Gemeinde ein Zukunftsforum durchgeführt, dessen Ergebnisse im Jahre 2011 die Grundlage für die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs bildeten. Auf Grundlage des Siegerentwurfs der Planungsgemeinschaft „Zwischenräume“, München, wurde bis 2016 das Strukturkonzept Kirchheim 2030 erarbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt. Dieses wurde im Jahre 2017 in einem Bürgerdialog weiterentwickelt und schließlich in einem Bürgerentscheid mehrheitlich gebilligt.
- (4) Für das Entwicklungsgebiet - im folgenden auch Kirchheim 2030 genannt - wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 am 25.09.2017 eingeleitet, mit dem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung als zukünftige grüne Mitte mit einer attraktiven Wohnbebauung und umfangreichen Einrichtungen für den Gemeinbedarf erreicht werden soll.

Folgende weiteren Verfahrensschritte wurden bis zum heutigen Tag durchgeführt:

- Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.03 bis 19.05.2018
- Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.04 bis 05.10.2018
- Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 07.10.2019
- Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB seit 31.10.2019 und § 4 Abs. 2 BauGB seit 24.10.2019

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100 ist für den Anfang des Jahres 2020 vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan vom 31.07.2012 (27. Änderung) stellt für den Bereich derzeit noch Gemeinbedarfsflächen, Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Flächen dar. Er soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB bis voraussichtlich Ende des Jahres 2019 an die zukünftigen Nutzungen angepasst werden.

- (5) Obwohl zwischen den Vertragspartnern Einigkeit über die Zielsetzung besteht, wird dennoch klargestellt, dass die Gemeinde durch diesen Vertrag nicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes verpflichtet ist (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB); sie kann das Aufstellungsverfahren jederzeit abbrechen oder mit anderen als den gegenwärtig beabsichtigten Festsetzungen zu Ende führen.
- (6) Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 100 wird eine umfassende Neuordnung der Rechtsverhältnisse am Grundbesitz innerhalb des Entwicklungsgebiets erforderlich.
Die Beteiligten haben sich daher auf die Durchführung eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff. BauGB geeinigt.

In dieses bringen die Beteiligten sowohl eigene Grundstücke als auch ihre jeweiligen Miteigentumsanteile an Grundstücken ein, die durch Veräußerung der jeweiligen Eigentümer an die Gemeinde in der Vergangenheit entstanden sind. Das Miteigentum soll im Zuge der Umlegung aufgehoben werden, sodass der Gemeinde die Grundstücke zugeteilt werden sollen, die der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dienen sollen, und den Eigentümern die Grundstücke, für die Wohnnutzung festgesetzt werden soll.

Die Gemeinde Kirchheim hat mit Vertrag vom 16.08.2018 ihre Befugnis, das Umlegungsverfahren durchzuführen, gem. § 46 Abs. 2 BauGB auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (ADBV M), Prinzregentenstr. 5 80538 München, übertragen. Das ADBV M nimmt im Umlegungsverfahren die Befugnisse und Aufgaben der Umlegungsstelle gem. BauGB wahr. Die Grundstücke im Umlegungsverfahren ergeben sich aus der Anlage A.1 zur Einverständniserklärung.

Die Beteiligten haben gegenüber der Umlegungsstelle ihr Einverständnis mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens erklärt (siehe hierzu „Einverständniserklärung“ **Anlage A.2**).

- (7) Zwischen den Eigentümern und der Gemeinde wurden einvernehmlich Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielvorstellungen abgestimmt. Grundlagen für diesen Städtebaulichen Vertrag ist insbesondere der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 100 in der Fassung vom 07.10.2019 (**Anlage A 3.1 und A 3.2**).

Die Gemeinde sichert zu, dass die in der Bezugsurkunde 2 enthaltene neue Fassung des Bebauungsplanentwurfes keine Veränderung von Art und keine Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der Fassung des Bebauungsplanentwurfes, der der Bezugsurkunde 1 beigelegt ist, enthält.

Zur zügigen Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Neuordnung und Freimachung der Grundstücke (Abschnitt B dieses Vertrages); Abtretung der zukünftigen öffentlichen Verkehrs-, Gemeinbedarfs-, Ausgleichs- und Grünflächen; Baufeldfreimachung, Beseitigung umweltrelevanter Belastungen, Entfernung und Einbau von Auffüllungen und Herstellung der Kampfmittelfreiheit (Abschnitt B)
2. Herstellung bzw. Finanzierung der Erschließungsanlagen, der Maßnahmen zur Grünordnung, ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschnitt C)
3. Ausgleichen des im Gebiet entstehenden Folgebedarfes an sozialer Infrastruktur und sonstiger Folgekosten (Abschnitt D)

4. Bereitstellen von Flächen für preisgebundenen Wohnungsbau (Abschnitt E)
5. Sicherheiten (Abschnitt F)
6. Bebauungsplanergänzende Vereinbarungen (Abschnitt G)
7. Sonderregelungen zur Landesgartenschau 2024 (Abschnitt H)

Zur Sicherung einer geregelten Realisierung der mit dem Bebauungsplan Nr. 100 verfolgten Ziele wird dieser Städtebauliche Vertrag geschlossen.

Teil B. Freimachung der Übergangsflächen

Soweit im Folgenden der Begriff „früherer Eigentümer“ verwendet wird, ist in den Fällen in denen Flächen veräußert wurden oder werden, auch der jeweilige Erwerber für die von ihm erworbenen Flächen gemeint.

§ 1 Räumung von Übergangsflächen

(1) Als Übergangsflächen werden die (Teil-) Grundstücke der künftigen Baufelder bezeichnet, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens einen neuen Eigentümer erhalten, soweit nicht in diesem Vertrag oder im Erschließungsträgervertrag etwas anderes vereinbart wird.

Klargestellt wird, dass die Gemeinde als Miteigentümerin von Übergangsflächen keine Räumungspflichten treffen.

Soweit die Beteiligten nicht gesonderte Vereinbarungen untereinander zum Flächenübergang treffen, gilt:

Der frühere Eigentümer hat, soweit in B. § 5 nichts anderes geregelt ist, die Übergangsflächen bis spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Umlegungsplans (Stichtag) zu räumen (Entfernen von beweglichen Sachen) und von baulichen Anlagen (oberirdisch und unterirdisch), Sparten (soweit diese nicht im B-Plan hinweislich dargestellt und zu erhalten sind; klargestellt wird, dass die Hauptwasserleitung auf Flurstück 1045 nicht zu entfernen ist), Aufschüttungen sowie von Baum- und Strauchbewuchs einschließlich Wurzelwerk freizumachen; es sei denn es greifen arten- oder naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände oder der Erhalt des Bewuchses ist im Bebauungsplan Nr. 100 festgesetzt. Eine Pflicht zur Auffüllung von Vertiefungen, die im Zuge der Räumung entstanden sind, ist damit nicht verbunden. Sollten natur- oder artenschutzrechtliche Auflagen, die Räumungs- und Freimachungsarbeiten verzögern, verlängert sich die Frist um den Zeitraum der Verzögerung. Der frühere Eigentümer wird den neuen Eigentümer unverzüglich über die Verzögerung in Textform informieren.

Soweit sich bauliche Anlagen auf den betreffenden Flächen befinden und sich über die künftigen Grundstücksgrenzen hinweg auf benachbarte Flächen des früheren Eigentümers erstrecken, sind diese auch auf den benachbarten Flächen vollständig zu beseitigen, soweit das zur bebauungsplan-konformen Nutzung der Übergangsflächen erforderlich ist.

Der frühere Eigentümer hat alle schuldrechtlichen Nutzungsverhältnisse mit Dritten spätestens zum Stichtag zu beenden.

(2) Kommt der frühere Eigentümer seinen Verpflichtungen zur Räumung und Freimachung nicht fristgerecht nach, ist der neue Eigentümer bzw. der Erschließungsträger berechtigt, die hierfür erforderlichen Maßnahmen selbst vorzunehmen, wenn er zuvor erfolglos den früheren Eigentümer in Textform unter Setzung einer Frist von mindestens 2 Wochen zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aufgefordert hat. Der frühere Eigentümer ist dann verpflichtet, dem neuen Eigentümer die für die Räumungs-/Freimachungsmaßnahmen erforderlichen Kosten zu erstatten. Die durch die nicht rechtzeitige Durchführung der Räumungs- und Freimachungsmaßnahmen entstehenden Schäden hat der frühere Eigentümer zu ersetzen, es sei denn er hat sie nicht zu vertreten.

§ 2 Besitzübergang an Übergangsflächen

- (1) Bis zum Ablauf der vorgenannten Räumungsfrist bleibt der frühere Eigentümer gegenüber dem neuen Eigentümer zum Besitz berechtigt. Mit dem Tag nach Ablauf der Räumungsfrist (ab 00:00 Uhr) ist der neue Eigentümer berechtigt, die Übergangsflächen selbst unmittelbar in Besitz zu nehmen; er ist zur Inbesitznahme verpflichtet, wenn der frühere Eigentümer seine Räumungspflicht nach § 1 (1) vollständig erfüllt hat. Der frühere Eigentümer hat dem neuen Eigentümer die Erfüllung seiner Räumungspflicht unverzüglich in Textform anzuzeigen.
- (2) Bis zum Besitzübergang trägt der frühere Eigentümer und ab Besitzübergang trägt der neue Eigentümer die Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Am Tag, an dem der Besitz an den Übergangsflächen übergeht, erfolgt der Lastenübergang. Gleichzeitig geht das Recht, Nutzungen zu ziehen auf den neuen Eigentümer über. Soweit Lasten den früheren und neuen Eigentümer betreffen und von einem der Eigentümer getragen wurden bzw. zu tragen sind, ist der fragliche Betrag zwischen den Eigentümern pro rata temporis ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs abzurechnen. Lasten in vorstehenden Sinne bezeichnen Steuern und öffentliche Abgaben.
- (4) Der jeweilige neue Eigentümer ist ab Unterzeichnung dieser Vereinbarung berechtigt, die auf ihn übergehenden Übergangsflächen für vorbereitende Maßnahmen der Bebauung (z. B. Vermessung, Bodenschürfe, Bohrungen, Untersuchungen) vor Übergang des unmittelbaren Besitzes nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu betreten/zu befahren und hierzu auch gegebenenfalls die vorgelagerten Straßenübergangsflächen zur Zu- und Abwegung zu benutzen. Der neue Eigentümer hat dabei auf etwaige Räumungsarbeiten auf dem Übergangsgrundstück und auf dessen gegenwärtige Nutzung Rücksicht zu nehmen. Im Falle des Rücktritts von diesem Vertrag nach Teil I § 4 hat er den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- (5) Der frühere Eigentümer verpflichtet sich, nach Abschluss dieser Vereinbarung bis zum Besitzübergang auf seinen jeweiligen Übergangsflächen keine bodenverändernden Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen und Aufschüttungen vorzunehmen und im Fall von Zwischenlagerungen diese so zu schützen, dass ein Schadstoffeintrag oder eine Schadstofffreisetzung zuverlässig ausgeschlossen ist. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur vertragsgemäßen Räumung erforderlich sind sowie Maßnahmen der gärtnerischen Pflege.

§ 3 Beseitigung von Altlasten/Bodenverunreinigungen

- (1) Soweit nach den gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Bodenschutzrecht, Wasserrecht, Abfallrecht), einer Baugenehmigung und/oder dem „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU vom 26. September 2001 Bodenverunreinigungen behandelt (Entsorgung, Wiedereinbau) werden müssen, führt der neue Eigentümer die Maßnahmen durch. Der Alteigentümer erstattet die Kosten nach folgenden Maßgaben:
- (2) Ersetzt werden nur diejenigen Kosten, die unter Berücksichtigung der Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit entstehen. Der neue Eigentümer hat insoweit zu begründen, in welcher Höhe ihm tatsächlich Kosten im Sinne dieser Bestimmung entstanden sind bzw. entstehen und inwieweit diese im Sinne der Kostenminimierung als angemessen gelten können. Er hat in diesem Zusammenhang aussage- und prüffähige Unterlagen vorzulegen (insb. Ausschreibungsergebnisse, Angebote, Bauausführungspläne, Leistungsverzeichnisse, Rechnungen). Der alte Eigentümer behält sich eine Prüfung dieser Unterlagen vor.

Die Kosten müssen als unmittelbare Folge der künstlichen Bodenmängel ausgelöst werden, also beim Aushub der notwendigen Baugrube entstehen. Außerhalb der Baugrube ergibt sich ein Erstattungsanspruch nur dann, wenn deren Beseitigung behördlich angeordnet oder notwendig ist, um die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung zu verwirklichen.

Nicht erstattungsfähig sind Kosten, die auch ohne die künstlichen Bodenmängel bei unbelastetem Boden entstehen würden, sog. Sowieso-Kosten, und Kosten die nur der Durchsetzung der eigenen Interessen des neuen Eigentümers dienen, wie z.B. Rechtsberatungskosten.

Andere Ansprüche z.B. Schadensersatz jeglicher Art etwa wegen Bauverzögerung, Rechtsberatungskosten oder höheren Geschäftskosten, sowie ein Rücktritt vom Vertrag sind in jedem Fall ausgeschlossen.

(3) Der Alteigentümer ist verpflichtet, die Entsorgungskosten für Baugrubenaushub, die die Sowiesokosten i.S.v. Absatz 2

von 25 €/to (netto)

übersteigen, zu übernehmen.

Die Sowiesokosten beinhalten den Bauherrenanteil der Entsorgungsgebühren bzw. -entgelte für mineralische Abfälle inklusive der Transportkosten.

Zusätzlich übernimmt der Alteigentümer die Kosten für die vom Gutachter bzw. der zuständigen Fachbehörde ggf. verlangte Beprobung des Baugrubenaushubs (in der Fläche bzw. des Haufwerks) während des Bauvorhabens zur Feststellung des Schadstoffgehaltes für die abfallrechtliche Einstufung bei der Entsorgung sowie die Haufwerksbildung (Separierung). Der Alteigentümer übernimmt jedoch nicht die Kosten für den Baustellentransport und das erstmalige Laden. Bei allen erstattungsfähigen Kosten tritt der neue Eigentümer in Vorleistung.

Der Leistungsbeschreibung für die Entsorgungspositionen muss vor der Ausschreibung mit dem Alteigentümer abgestimmt werden. Da bereits bei den Erdbau- und Verbauarbeiten Aushubmaterial anfällt und zu einem großen Teil auch die gleichen Maschinen und Geräte benutzt werden, ist es sinnvoll, die Entsorgung, den Erdbau und die Verbaumaßnahmen als eigenständiges Teilloos auszuschreiben. Vor der Erteilung von Aufträgen sind diese Angebote dem Alteigentümer zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung erfolgt in Textform. Sie gilt als erteilt, wenn den vorgelegten Angeboten nicht binnen fünf Arbeitstagen widersprochen wird.

Dem Alteigentümer ist der Zutritt zur Übergangsfläche zu gestatten; er ist auch zur Durchführung einschlägiger Untersuchungen berechtigt.

Der Alteigentümer übernimmt nicht die Honorarkosten, die aufgrund der Entsorgungsmehrkosten bei dem vom neuen Eigentümer beauftragten Architekten und Tragwerksplaner entstehen.

Der Alteigentümer ersetzt auch die auf die erstattungsfähigen Kosten anfallende Umsatzsteuer, es sei denn der neue Eigentümer ist zum Vorsteuerabzug berechtigt.

(4) Die Kostenübernahmeverpflichtung des Alteigentümers endet mit Anzeige der Nutzungsaufnahme gem. BayBO des Hauptgebäudes je Übergangsfläche und Abrechnung der Entsorgungskosten, spätestens aber am 31.12.2034. Sollte der neue Eigentümer vor Fristablauf keine Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt haben, ist er berechtigt, die voraussichtlichen Entsorgungskosten pauschal beim Alteigentümer abzurechnen. Er hat dafür eine Kostenschätzung eines geeigneten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vor Fristablauf vorzulegen.

(5) Unabhängig von dem vorstehend geregelten Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Entsorgung ist es Sache des neuen Eigentümers, alle im Sinne des BBodSchG, dem Abfall-, Naturschutz- oder Wasserrecht resultierenden Pflichten, insbesondere die zur Sanierung von Boden und Grundwasser dienen, zu erfüllen.

(6) Sollte der alte Eigentümer selbst unmittelbar aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften wegen der Bodenbeschaffenheit in Anspruch genommen werden und muss er demnach mehr leisten als nach vorstehender Regelung im Verhältnis zum neuen Eigentümer geschuldet ist, steht ihm ein entsprechender Freistellungs- und Erstattungsanspruch gegen diesen zu.

Mit vorstehenden Regelungen sind Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG im Verhältnis alter Eigentümer und neuer Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger ausgeschlossen.

(7) Klargestellt wird, dass die Gemeinde als Miteigentümerin von Übergangsflächen keine Kostenerstattungspflichten treffen.

§ 4 Bodendenkmäler

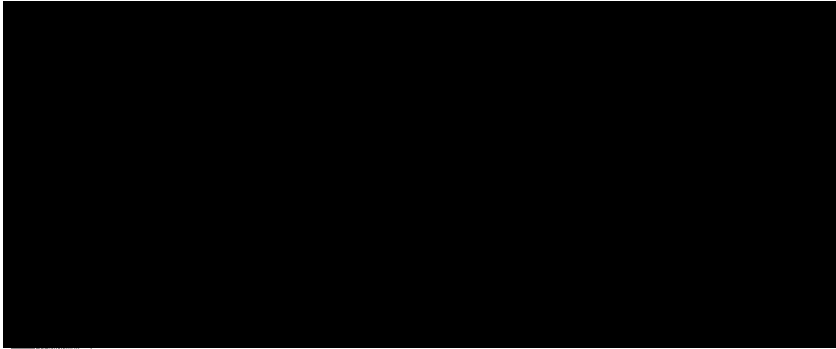
(1) Nach den Voruntersuchungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht für fast das gesamte Vertragsgebiet die Vermutung, dass Bodendenkmale vorhanden sind. Den Beteiligten ist daher bekannt, dass die Durchführung von Baumaßnahmen im Vertragsgebiet der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bedarf. Sollte die Erlaubnis nur unter der Auflage der Durchführung bestimmter denkmalpflegerischer Maßnahmen erteilt werden, so erhält der jeweilige Betroffene die damit verbundenen Kosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen von den anderen Beteiligten erstattet. Eine Erstattung erfolgt auch dann, wenn die denkmalpflegerischen Maßnahmen nicht in Befolgung einer behördlichen Auflage durchgeführt wurden, sondern aufgrund eines mit den Denkmalbehörden im Vorfeld von Baumaßnahmen von allen Eigentümern abgestimmten Konzeptes, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die auch rechtmäßig Gegenstand einer behördlichen Auflage sein können.

(2) Erstattungsfähig sind lediglich die denkmalbedingten Mehrkosten. Dazu zählen insbesondere die Kosten der Sondierung, der Grabung, der Bergung und der Dokumentation. Nicht erstattet werden die Kosten des Antrags auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, die Kosten der archäologischen Begleitung des Bodenabtrags bis zur Aufdeckung von denkmalrechtlich relevanten Gegenständen, Sowiesokosten (s. vorstehend § 3 (3)), die Kosten der Bauzeitverlängerung, interne Kosten (erhöhter Personal- und Sachaufwand) und eventuelle Wertminderungen der betroffenen Grundstücke.

Sollten für die Durchführung von Maßnahmen im Einzelfall öffentliche Zuschüsse gewährt werden, sind diese von den erstattungsfähigen Kosten in Abzug zu bringen.

(3) Die Kostenerstattung erfolgt nach Rechnungsstellung. Der Rechnung sind prüffähige Belege über den externen Aufwand und eine Bestätigung der unteren Denkmalbehörde über die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen beizufügen.
Die Rechnungen sind 4 Wochen nach Zugang zur Zahlung fällig.

(4) Die Beteiligten tragen die Kosten im Verhältnis der ihnen jeweils zugeteilten Gesamtgeschossfläche wobei die Bestandsgeschossflächen der Grund- und Mittelschule und des Gymnasiums keine Berücksichtigung finden. Sollte im Umlegungsplan eine andere Zuteilung der Geschossflächen erfolgen, ist diese für die Verteilung der Kostentragung maßgeblich.



Sofern ein Eigentümer durch eine spätere Änderung des Bebauungsplans oder durch die Erteilung von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen mindestens 50 m² an zusätzlicher Geschossfläche erwirkt, erhöht sich der Anteil der zu tragenden Kosten für diesen Eigentümer entsprechend. Für die übrigen Eigentümer ermäßigt sich der Anteil entsprechend. Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich zur Mitteilung an die Gemeinde und die übrigen Eigentümer, wenn eine solche Baurechtsmehrung erfolgt. Ein Weniger an realisierter Geschossfläche führt nicht zu einer Verringerung des Anteils.

Die Aufteilung ist im Rahmen der jeweiligen Rechnungsstellung vorzunehmen.

Der Anspruch auf Neuverteilung der Kosten erlischt, wenn er nicht innerhalb von 15 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100 geltend gemacht wird.

- (5) Eine Verpflichtung, Rechtsmittel gegen Auflagen in der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis einzulegen, besteht nicht.
- (6) Soweit es denkmalpflegerisch oder baulich zweckmäßig erscheint, werden die Beteiligten die denkmalpflegerischen Maßnahmen gemeinsam durchführen. Eine Rechtspflicht entsteht dadurch nicht.
Die Kosten der von der Gemeinde beauftragten geophysikalischen Untersuchung des Vertragsgebiets sind Teil der Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans i.S.d. Teil D. § 3.
- (7) Bewegliche Denkmalfunde übergeben die Eigentümer gem. Art. 8 und 9 des BayDSchG den Denkmalbehörden.
- (8) a) Sollte ein Eigentümer durch Auflagen in der denkmalrechtlichen Erlaubnis gehindert sein, das nach dem Bebauungsplan Nr. 100 künftig zulässige Baurecht auf dem ihm zugeteilten Grundstücken auszunutzen, hat er einen Anspruch auf Anpassung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach den Grundsätzen des Art. 60 BayVwVfG (Wegfall der Geschäftsgrundlage). Die Parteien stellen klar, dass nur die Hinderung an der Umsetzung des Baurechts insgesamt den jeweiligen Eigentümer nach Erschöpfung des Verwaltungsrechtswegs zum Rücktritt berechtigt.

Die Gemeinde stellt den betroffenen Eigentümer während der Dauer des Rechtsstreits von einer Inanspruchnahme aus diesem Vertrag und seinen Anlagen (insbesondere aus dem Kostenerstattungsvertrag) auf Verlangen frei bzw. stundet an sie zu leistende Zahlungen. Sie stellt sicher, dass eine Verwertung der nach diesem Vertrag und seinen Anlagen gestellten Sicherheiten während der Dauer des Rechtsstreits nicht erfolgt.

Der betroffene Eigentümer erstattet der Gemeinde die im Rahmen der Freistellung von ihr vorauslagen Kosten, wenn er sein Rücktrittsrecht nicht ausübt.

Die Eigentümer verpflichten sich, innerhalb von sechs Wochen nach Abschluss dieses Vertrages einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG in Bezug auf die ihnen zukünftig zugewiesenen Flächen zu stellen und die sich daraus ergebenden Untersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Für die Beteiligte zu 8) stellt die Gemeinde den Antrag und beauftragt unverzüglich die Untersuchungen. Die Beteiligte zu 8) erstattet der Gemeinde sämtliche damit verbundenen Kosten einschließlich der Kosten der Rechtsverfolgung.

Das zuvor genannte Rücktrittsrecht erlischt innerhalb von zwei Monaten, nachdem aufgrund behördlicher Erlaubnis oder letztinstanzlicher Gerichtsentscheidung feststeht, ob das Bau-recht verwirklicht werden kann oder nicht. Sollte das durch Bebauungsplan festgesetzte Bau-recht nur eingeschränkt (etwa ohne Keller) umgesetzt werden können, verbleibt es bei der Anpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (Art. 60 BayVwVfG).

b) Der Rücktritt ist mit Einwurfeinschreiben auszuüben. Er wird nur dann wirksam, wenn der zurücktretende Eigentümer eine Bauverbotsdienstbarkeit zugunsten der Gemeinde im Gleichrang mit den anderen zugunsten der Gemeinde an seinem gesamten Grundstücken im Umgriff des Bebauungsplans Nr.100 bestellt und per Notarbestätigung nachweist, dass er ihre Eintragung im Gleichrang mit den anderen für die Gemeinde eingetragenen Rechten unwiderruflich beantragt hat und dass nach Einsicht in die Markentabelle keine anderen Grundbuchanträge die rangrichtige Eintragung verhindern.

Der Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit lautet: „Der Eigentümer unterlässt jegliche bauliche Maßnahme auf dem belasteten Grundbesitz“.

Die Gemeinde ist gegenüber den Eigentümern, die keinen Rücktritt erklären, verpflichtet, nur dann Befreiungen von der Dienstbarkeit zu erteilen, wenn sich der zurückgetretene Eigentümer in Bezug auf das Bauvorhaben verpflichtet, Kosten und Lasten zu übernehmen, die wirtschaftlich den Verpflichtungen aus diesem Vertrag und des Kostenerstattungsvertrages entsprechen.

c) Ein beabsichtigter Rücktritt ist einen Monat vor Ausübung den anderen Beteiligten schriftlich anzukündigen, um den anderen Beteiligten eine mögliche Abwendung des Rücktritts im Wege der Verhandlung innerhalb eines weiteren Monats zu ermöglichen. Sofern der Rücktritt nicht abwendbar ist, haben die anderen Beteiligten das Recht, zur Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage unter Beachtung der Prinzipien des § 11 BauGB. Gelingt eine solche Vertragsanpassung nicht, so sind alle Beteiligten zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Für diesen Rücktritt gilt vorstehender lit. b) entsprechend.

d) Klargestellt wird, dass die Einverständniserklärung zur Umlegung von einem Rücktritt oder einer Vertragsanpassung unberührt bleibt.

e) Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber der Partei, die den Rücktritt erklärt hat dazu, diese von gestellten Sicherheiten aus diesem Vertrag und seinen Anlagen freizustellen und die Herausgabe der Sicherheiten vom Sicherungsnehmer zu erwirken.

§ 5 Gestattung temporäre Schulnutzung auf den Baufeldern WR 15 und WR 16

Die Regelungen des Teil B gelten mit folgender Maßgabe für die zukünftigen Baufelder WR 15 und WR 16:

Die Baufelder sollen zunächst bis zur Fertigstellung des neuen Gymnasiums als Gymnasium weitergenutzt werden, danach dienen sie als Ausweichquartier für die Grund- und Mittelschule, während der Sanierung von deren Bestandsgebäude. Erst nach Aufgabe der Schulnutzung erfolgt die Freimachung der Baufelder nach § 1 und § 3 durch die Beteiligte zu 1).

Die Beteiligte zu 1) wird der Beteiligten zu 5) den voraussichtlichen Übergabetermin 12 Monate im Voraus in Textform anzeigen. Die Übergabe hat spätestens zum 31.12.2027 zu erfolgen.

Die Gestattung erfolgt bis zum 31.12.2027 unentgeltlich. Im Gegenzug verzichtet die Beteiligte zu 1) auf Kostenerstattungsansprüche, die ihr wegen der Freimachung des Flurstücks 133 und 134 gegen die Beteiligte zu 5) zustehen

Die Beteiligte zu 1) stellt die Beteiligte zu 5) von sämtlichen Forderungen Dritter im Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke sowie von allen öffentlichen Steuern und Abgaben, die bis zur Übergabe entstehen frei; ausgenommen sind Ansprüche die auf einem (Mit-) Verschulden der Beteiligten zu 5) beruhen.

Die Beteiligte zu 1) stellt die Eigentümer von der pauschalen Zahlungsverpflichtung aus dem Kostenerstattungsvertrag (Anlage C 3.1) i.H.v. € 50.000 netto jährlich für den Fall frei, dass mit den Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich (Baufelder WR 15 und 16) nicht ab dem 01.01.2026 begonnen werden kann.

Teil C: Erschließung; Grünordnung; Ausgleichsflächen

Erster Abschnitt: Öffentliche Erschließung (ohne Park)

§ 1 Allgemeine Regelungen

- (1) Zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. 100 ist die Planung und Herstellung der im Plan dargestellten –auch nur temporär notwendigen - Erschließungsanlagen erforderlich (**Anlage C.1.1 – Plan Erschließungsanlagen**), auch soweit diese Anlagen zum Teil außerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegen. Die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen soll einheitlich an einen Erschließungsträger übertragen werden, da die Erschließungsanlagen in ihrer Gesamtheit der öffentlichen Erschließung aller im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Grundstücke, insbesondere der durch den Bebauungsplan neu geschaffenen Wohnbaugrundstücke dienen.
- (2) Die Eigentümer zu 2) bis 7) bestehen darauf, die Herstellung der Erschließungsanlagen vollständig durch die Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH als Erschließungsträger („**Erschließungsträger**“) ausführen zu lassen. Die genannten Eigentümer lehnen die Beauftragung eines anderen Erschließungsträgers durch die Gemeinde ab. Die Eigentümer zu 2) bis 8) verzichten mit dinglicher Wirkung – auch für ihre Rechtsnachfolger am Eigentum der in **Anlage A.2** zu diesem Vertrag aufgeführten Grundstücke – auf jegliche Ansprüche gegenüber der Gemeinde auf Planung und Herstellung der in diesem Abschnitt geregelten Erschließungsanlagen, nachfolgender Absatz (4) bleibt davon unberührt.
- (3) Der Erschließungsträger erbringt die Planung und Herstellung der in diesem Abschnitt geregelten Erschließungsanlagen gegenüber der Gemeinde vollständig auf eigene Kosten. Er schließt dazu den in **Anlage C.1.2** beigefügten Erschließungsträgervertrag mit der Gemeinde ab. Die Eigentümer haben die Inhalte dieses Vertrages zur Kenntnis genommen und gebilligt. Sie verpflichten sich, den Erschließungsträger nach bestem Wissen und Gewissen bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu unterstützen – insbesondere durch Teilnahme an den von dem Erschließungsträger anberaumten Abstimmungsterminen (JourFixe) und Begleitung bei den in § 15 des Erschließungsträgervertrages vereinbarten Maßnahmen zur Baulogistik.

Die Einzelheiten zur Finanzierung und Abrechnung der Erschließungskosten regelt die als **Anlage C.1.3** beigefügte **Kostenerstattungsvereinbarung**.

Die Eigentümer verpflichten sich, in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und der Gemeinde und unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bebauungsinteressen Teile ihres Grundbesitzes im Vertragsgebiet unentgeltlich als temporäre Baustelleneinrichtungsflächen für die Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, soweit dies nicht die eigenen dem Bauablaufplan (s. **Anlage G.3.1**) entsprechenden Bautätigkeiten des jeweiligen Grundstückseigentümers oder der Gemeinde oder bereits fertiggestellte Bauabschnitte oder Freianlagen beeinträchtigt.

Vor der Inanspruchnahme hat der Erschließungsträger in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern bzw. der Gemeinde eine Beweissicherung durchzuführen. Nach Beendigung der Inanspruch-

nahme hat er den ursprünglichen Zustand auf Verlangen der betroffenen Eigentümer wiederherzustellen.

(4) Sollte der Erschließungsträger die vereinbarten Maßnahmen nicht rechtzeitig oder nicht vollständig mängelfrei durchführen, wird die Gemeinde diese Maßnahmen durchführen, soweit sie nach der Rechtsprechung zur Erschließungsverdichtung dazu verpflichtet ist.

Die Beteiligten zu 2) bis 8) stimmen für den Fall einer solchen Ersatzvornahme oder der Kündigung des Erschließungsträgervertrages durch die Gemeinde dem Eintritt der Gemeinde an die Stelle des Erschließungsträgers in den Kostenerstattungsvertrag zu. Sie sind in diesen Fällen verpflichtet, gegenüber den Sicherungsgebern der Sicherheiten, die sie nach dem Kostenerstattungsvertrag dem Erschließungsträger stellen, unverzüglich alle Erklärungen abzugeben, die einen Übergang der Sicherheiten auf die Gemeinde ermöglichen.

Sollte der Gemeinde im Rahmen einer Ersatzvornahme ein Aufwand entstehen, der nicht von dem Erschließungsträger nach § 6 Abs. 3 des Erschließungsträgervertrages begetrieben werden kann oder nicht mit dem Verwertungserlös aus den nach dem Kostenerstattungsvertrag gestellten Sicherheiten - nach Abzug der der Gemeinde bei der Verwertung entstehenden Kosten – gedeckt ist, wird dieser nach den Regelungen des Erschließungsbeitragsrechts (§§ 123 ff BauGB) geltend gemacht.

(5) Ein finanzieller Ausgleich durch die Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Eigentümer von Grundstücken im Umgriff des Bebauungsplans gegenüber dem Erschließungsträger findet nur in dem Umfang statt, in dem die Gemeinde im Rahmen der Umlegung Wohnbaugrundstücke erhält (vgl. hierzu Vorbemerkung Ziff. (2)), weil die sonstigen Grundstücke, die der Gemeinde aus der Verteilungsmasse gem. § 55 Abs. 5 BauGB zugeteilt werden, bereits ausreichend für ihren Nutzungszweck erschlossen sind.

(6) Die Beteiligten gehen davon aus, dass Teile der Erschließungsmaßnahmen auch der Erschließung der in der Anlage C.1.4 mit 1, 2 und 3 bezifferten Gebiete dienen können. Diese Gebiete liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplans Kirchheim 2030 und sollen nach derzeitiger Flächennutzungsplanänderung langfristig als landwirtschaftliche Nutzungsflächen dargestellt werden.

Sollte die Gemeinde für die in der Anlage C.1.4 mit 1, 2 und/oder 3 ausgewiesenen Flächen oder auch nur für Teile davon Baurecht ausweisen (gleichgültig auf welchem Weg die Ausweisung geschieht), so verpflichtet sie sich, an die Beteiligten gemeinschaftlich folgende pauschale Beträge zu bezahlen:

1. Gebiet 1: € 1.800.000,00,
2. Gebiet 2: € 1.800.000,00,
3. Gebiet 3: € 1.200.000,00.

Die genannten Beträge sind jeweils zur Zahlung fällig einen Monat nach Entstehen des Baurechts/Planreife.

Die Zahlungsansprüche entfallen endgültig, wenn und soweit bis 31. Dezember 2055 keine Fälligkeit eingetreten ist.

Die genannten Beträge werden unabhängig von der Fälligkeit der jeweiligen Hauptforderung wie folgt verzinst und sind wie folgt wertgesichert:

- Zinsen ab dem 1. Januar 2025 mit 1 % jährlich, zur Zahlung fällig gemeinsam mit der jeweiligen Hauptforderung. Im Falle des Verzuges bleibt die Geltendmachung von Verzugszinsen zulässig. Die Berechnung der Verzinsung erfolgt bankenüblich.
- Die Zahlungsbeträge werden entsprechend den Veränderungen des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex angepasst. Hierbei sind Veränderungen des Verbraucherpreisindex ab dem 31.12.2019 zu berücksichtigen. Die Beteiligten zu 3) bis 8) ermächtigen die Beteiligte zu 2) unwiderruflich, sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebende Forderungen gegen die Gemeinde geltend zu machen und einzuziehen. Die Beteiligten zu 3) bis 8) bevollmächtigen die Beteiligte zu 2) insoweit einschränkungslos und unwiderruflich, entsprechende Verhandlungen mit der Gemeinde zu führen und insbesondere auch Änderungen vorstehender Regelungen über Ausgleichszahlungen für die Mitterschließung zukünftiger Baugebiete mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten vorzunehmen. Der Inhalt dieser Änderungen steht dabei im freien Ermessen der Gemeinde und der Beteiligten zu 2). Die Beteiligte zu 2) verpflichtet sich, die so erhaltenen Gelder in dem nach § 6 des Kostenerstattungsvertrags gültigen Schlüssel an die Beteiligten zu 3) bis 8) auszubezahlen. Die Beteiligten sind sich einig, dass die vorstehend vereinbarte Bevollmächtigung der Beteiligten zu 2) nicht die Änderung des Auszahlungsschlüssels umfasst.

Alle Beteiligten dieser Vereinbarung sind verpflichtet, das Ziel der Kostenrückerstattung an die jetzigen Beteiligten Kirchheim 2030 zu unterstützen.

Klarstellung: Die Gemeinde ist nicht zur Ausweisung von Bauland verpflichtet.

(7) Die Beteiligten werden sich nach Zustimmung des Erschließungsträgers, die temporäre Nutzung ihrer Baufelder bzw. zukünftigen öffentlichen Flächen für Abböschungs- und Baustelleneinrichtungsmaßnahmen gestatten, wenn dadurch der planmäßige Ablauf der Herstellung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und Grünflächen nicht beeinträchtigt wird und der jeweilige Eigentümer vor Maßnahmenbeginn schriftlich die Haftung für die Verkehrssicherung und die rechtzeitige Beendigung dieser Maßnahme und Wiederherstellung der Flächen übernimmt. Vor Inanspruchnahme ist eine Beweissicherung durchzuführen und zu dokumentieren. Darüber ist von den jeweiligen Beteiligten vorab eine Vereinbarung abzuschließen.

§ 2 Erschließungsbeitragspflicht

(1) Mit der vollständigen ordnungsgemäßen Erfüllung der in diesem Abschnitt gegenüber der Gemeinde übernommenen Verpflichtungen durch die Erschließungsträger einschließlich der vollständigen Kostenerstattung für Vorleistungen an die Gemeinde ist die gesetzliche Erschließungsbeitragspflicht in Bezug auf die in C. § 2 Absatz 1 genannten Erschließungsanlagen hinsichtlich der nach diesem Abschnitt von den Erschließungsträgern auszuführenden Maßnahmen abgegolten.

Die Gemeinde sichert zu, dass sie dem Erschließungsträger die Herstellung sämtlicher nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.100 erforderlicher Erschließungsanlagen i.S.d. BauGB übertragen hat. Die Erstellung der Erschließungsanlagen nach KAG geschieht durch die jeweiligen Sparten Träger und wird vom Erschließungsträger lediglich koordiniert.

(2) Das Recht der Gemeinde, für weitere Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge zu erheben, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

(3) Gleiches gilt für die Erhebung von Beiträgen und die Geltendmachung von Kostenerstattungsansprüchen durch die Gemeinde und/oder andere Versorgungsträger, insbesondere durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Siedlungsraum München-Ost. Klargestellt wird, dass solche Abgaben nicht zur Erschließung nach diesem Vertrag gehören, und vom jeweiligen Eigentümer oder seinem Rechtsnachfolger, entsprechend den jeweils geltenden Satzungen oder Geschäftsbedingungen zu leisten sind.

§ 2a Baustellenerschließung nach Fertigstellung der Straßen

Die Beteiligten zu 2) bis 8) verpflichten sich für den Fall, dass sie mit der Hochbaumaßnahme beginnen, nachdem die jeweilige Erschließungsstraße fertig hergestellt ist (mindestens Tragschicht), mit der Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahme einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Bauschadensbeseitigung abzuschließen. Gegenstand des Vertrags wird im Wesentlichen die Pflicht des Beteiligten sein, den Zustand der Straße vor Baubeginn festzustellen, etwaige im Rahmen der Hochbaumaßnahme entstehende Schäden an der Straße zu beseitigen sowie die Straße wegen übermäßiger Verschmutzung zu reinigen.

§ 3 Eigentümerwege; Dienstbarkeitsflächen

- (1) Die jeweiligen Eigentümer der zukünftigen Baufelder, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 auch durch Eigentümerwege erschlossen werden, sind verpflichtet, diese Eigentümerwege im Zuge der Bebauung des jeweilig betroffenen Baufeldes herzustellen. Ihnen ist bekannt, dass eine öffentliche Widmung dieser Wege nach BayStrWG durch die Gemeinde erforderlich ist, um die ausreichende öffentliche Erschließung der Grundstücke in den jeweiligen Baufeldern nach Art. 4 BayBO zu sichern.
- (2) Den Eigentümern ist bekannt, dass die Straßenbaulast für diese Wege (Art. 9 BayStrWG) gem. Art. 55 BayStrWG bei ihnen verbleibt. Sie haben sich mit dem Umfang der damit verbundenen Verpflichtungen vertraut gemacht. Die Herstellung der Eigentümerwege hat so zu erfolgen, dass der Nutzungszweck gewährleistet ist.
- (3) Die Eigentümer stimmen der Widmung der Wege als Eigentümerwege schon heute unwiderruflich und unentgeltlich zu und verzichten auf jegliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche gegen die Gemeinde. Die Gemeinde wird die Widmung eines Weges vornehmen, sobald der jeweilige Eigentümer ihr die Bezugsfertigkeit der erschlossenen Gebäude und die Fertigstellung des Weges angezeigt hat.
- (4) Diejenigen Eigentümer, für deren zukünftige Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 100 Dienstbarkeitsflächen für zukünftige öffentliche Geh-, Radfahr- oder Fahrrechte festsetzt, verpflichten sich diese Flächen bis zur Bezugsfertigkeit des jeweils letzten neuen Gebäudes auf dem betroffenen Grundstück dem Nutzungszweck entsprechend herzustellen und deren Fertigstellung der Gemeinde anzuzeigen. Sie verzichten auf jegliche Entschädigungs- und Übernahmeansprüche für diese Flächen im Hinblick auf die festgesetzten Dienstbarkeiten. Die Ausübungsbereiche der Dienstbarkeiten sind nach deren Fertigstellung an die jeweilige tatsächliche Lage anzupassen.
- (5) Die Lage der Eigentümerwege und Dienstbarkeitsflächen ist im Lageplan **Anlage C.3.4** dargestellt.

Zweiter Abschnitt: Ausgleichsflächen

§ 4 Grünordnung; naturschutz-, artenschutz- und waldrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Mit der Realisierung des Bebauungsplan Nr. 100 sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB verbunden. Der vorhandene Bestand wurde von Keller Damm & Kollegen GmbH, München, unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (Stand 2. Auflage 2003) bilanziert und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Beurteilung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie durch Maßnahmen der Grünordnung ausgeglichen bzw. ersetzt werden können. Dies gelingt durch das individuell entwickelte Grünordnungskonzept, das die Schaffung eines zentralen öffentlichen Parks, eine starke Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen, Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb der Bauflächen festsetzt, sowie durch Maßnahmen zur Neuschaffung und Aufwertung von naturnahen Lebensräumen in den internen und externen Ausgleichsflächen.

- (2) Aus der Bilanzierung ergibt sich folgender externer Ausgleichsbedarf (**Anlage C.4.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz**):

	Gesamt	Anteil Gemeinde	Anteil Eigentümer
Naturschutz	177.526 m ²	50.389 m ²	127.137 m ²
Wald	65.200 m ²	18.303 m ²	46.897 m ²
Artenschutz	12.500 m ²	3.509 m ²	8.991 m ²

- (3) Zur Kompensation der durch die baulichen Maßnahmen entstehenden Eingriffe sind folgende grünordnerische Maßnahmen erforderlich:

1. Umsetzung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes (**Anlage C.4.2**) für die externen Ausgleichsflächen inkl. 20 jähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
2. Erstaufforstung von 65.200 qm externer Waldfläche inklusive 30-jähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
3. Umsetzung von externen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen auf 12.500 qm Fläche
4. die Herstellung
 - a) von öffentlichen Parkanlagen inkl. 3 jähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
 - b) von Straßenbegleitgrünflächen
5. das Anpflanzen von mindestens 165 standortgerechten Bäumen bzw. Bäumen 1. und 2. Ordnung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 100 innerhalb der öffentlichen Grünflächen

6. das Anpflanzen von standortgerechten Straßenbäumen bzw. Laubbäumen, 1. und 2. Ordnung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 100 in den öffentlichen Verkehrsflächen
7. Tiefgaragenüberdeckungen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 100

§ 5 Flächenbereitstellung

(1) Die Gemeinde stellt aus ihrem Liegenschaftsbestand folgende Ausgleichsflächen bereit:

Nr.	Ausgleichsart	Fl.Nr.	Gemarkung	Größe in qm
1.1	Naturschutz	187	Aschheim	10.982 (anrechenbarer Waldausgleich)
1.2		710	Kirchheim	Teilfläche: 3.503
1.3		741	Kirchheim	13.170
1.4		1249/1	Kirchheim	12.734
1.5		2279	Pliening	10.000
1.1	Wald	187	Aschheim	18.303

(2) Die Eigentümer stellen folgende Ausgleichsflächen bereit:

Nr.	Ausgleichsart	Fl.Nr.	Gemarkung	Größe in qm	Eigentümer/Erwerber
2.1	Naturschutz	809	Grasbrunn	52.000	Dritteigentümer siehe nachfolgend b)
2.2		2970	Ismaning	12.060	Beteiligte zu 4)
2.3		2972	Ismaning	12.580	Beteiligte zu 4)
2.4		596-598	Pliening	43.604	Beteiligte zu 2)
2.5	Wald	Teil aus 1937	Aschheim	46.897	Beteiligter zu 4)
	darin anrechenbar Naturschutz			6.893	
2.2	Artenschutz	2972	Ismaning	12.580	Beteiligter zu 4)

a) Die Bereitstellung durch die Eigentümer erfolgt durch die Eintragung der im **Anlagenkonvolut C.5.1** formulierten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Reallasten an den mit den Ziff. 2.2 – 2.5 Grundstücken zugunsten der Gemeinde und des Freistaats Bayern jeweils an erster Rangstelle in Abt II und III des jeweiligen Grundbuches:

Die Beteiligten zu 2) und 4) bewilligen und beantragen unwiderruflich die Eintragung der Dienstbarkeiten und der Reallasten in das Grundbuch ihrer jeweilig betroffenen Grundstücke.

Die rangrichtige Beantragung der Eintragung der Rechte zugunsten der Gemeinde ist der Gemeinde vor Durchführung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 100 durch Notarbestätigung nachzuweisen. Die Bestätigung hat auch die Aussage zu enthalten, dass der Notar sich durch Einsicht in die Markentabelle vergewissert hat, dass keine vorrangigen Grundbuchanträge gestellt wurden.

Die Gemeinde wird das Bebauungsplanverfahren nicht zu Ende führen, bevor diese Notarbestätigung vorliegt.

Die rangrichtige Beantragung Eintragung der Rechte zugunsten des Freistaates Bayern soll nur auf schriftliche Anweisung der Gemeinde erfolgen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100 ergehen darf.

Die Gemeinde bewilligt und beantragt schon heute die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Dienstbarkeiten für den Fall, dass ein Rücktritt von diesem Vertrag gem. Teil I. § 4 erklärt wird. Der beurkundende Notar wird angewiesen, diese Löschungsbewilligung nur auf Anweisung der Gemeinde dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen.

b) Für die Bereitstellung und dingliche Sicherung des mit der Ziff. 2.1 bezeichneten Grundstücks haben die Beteiligten zu 2), 4) und 5) mit der [REDACTED] eine Vereinbarung geschlossen, die als **Anlage C 6.2** diesem Vertrag beigelegt ist. Die Beteiligten zu 2), 4) und 5) treten ihre Ansprüche aus dieser Vereinbarung sicherungshalber an die Gemeinde ab.

Die Gemeinde bewilligt und beantragt schon heute die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Dienstbarkeiten für den Fall, dass ein Rücktritt von diesem Vertrag gem. Teil I. § 4 erklärt wird. Der beurkundende Notar wird angewiesen, diese Löschungsbewilligung nur auf Anweisung der Gemeinde dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen.

c) Die in diesem Absatz vereinbarten Flächenbereitstellungen durch die Beteiligten zu 2), 4) und 5) wirken zugunsten aller Eigentümer.

§ 6 Herstellung und Pflege der Ausgleichs- und Ersatzflächen

(1) Die Gemeinde wird die von ihr bereitgestellten Flächen, soweit diese noch nicht hergestellt sind, bis 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entsprechend den Festlegungen des Pflege- und Entwicklungskonzeptes herstellen und dauerhaft pflegen lassen.

(2) Herstellung und Pflege und das Monitoring der in § 5 mit den Ziff. 2.2 – 2.4 bezeichneten Flächen erfolgen durch die jeweiligen bereitstellenden Eigentümer (Beteiligte zu 2) und 4)) entsprechend den Festlegungen des Pflege- und Entwicklungsplans (**Anlage C.4.2**). Die Herstellung hat innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100 zu erfolgen. Die Gemeinde und die untere Naturschutzbehörde sind nach Herstellung der jeweiligen Fläche von den Erschließungsträgern zu einem Prüfungstermin zu laden. Die Gemeinde ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zur Bestätigung der ordnungsgemäßen Herstellung verpflichtet, wenn keine wesentlichen Mängel bestehen.

Die Pflege der Ausgleichsflächen hat für 20 Jahre ab Fertigstellung der jeweiligen Ausgleichsfläche gem. den Festlegungen des Pflege- und Entwicklungsplanes zu erfolgen.

Die Beteiligten zu 2) und 4) beabsichtigen Pflegeverträge zu schließen. Sie werden ihre Ansprüche aus diesen Pflegeverträgen sicherungshalber an die Gemeinde abtreten. Sie können die Pflegeverträge auf die Gemeinde übertragen, wenn sichergestellt ist, dass die Gemeinde keine Zahlungs- und Leistungspflichten aus diesen Verträgen treffen.

(3) Ersatzaufforstung, Pflege und das Monitoring der in § 5 mit der Ziff. 2.5 bezeichneten Fläche erfolgen durch die Beteiligte zu 4) in Abstimmung mit der Gemeinde und dem AELF, Ebersberg. Die Aufforstung hat innerhalb von 24 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100 zu erfolgen. Die Gemeinde und das AELF, Ebersberg, sind nach Herstellung der jeweiligen Flächen von der

Beteiligten zu 4) zu einem Prüfungstermin zu laden. Die Gemeinde ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zur Bestätigung der ordnungsgemäßen Herstellung verpflichtet, wenn keine wesentlichen Mängel bestehen.

Die Pflege der Waldflächen hat für 30 Jahre ab Fertigstellung der Ersatzaufforstung gem. den Festlegungen des Pflege- und Entwicklungsplanes zu erfolgen.

Die Beteiligte zu 4) beabsichtigt einen oder mehrere Pflegeverträge zu schließen. Sie wird ihre Ansprüche aus diesem Pflegevertrag sicherungshalber an die Gemeinde abtreten. Sie kann den Pflegevertrag auf die Gemeinde übertragen, wenn sichergestellt ist, dass die Gemeinde keine Zahlungs- und Leistungspflichten aus diesem Vertrag treffen.

(4) Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der in § 5 mit der Ziff. 2.2 bezeichneten Fläche erfolgt durch die Beteiligte zu 4) in Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde. Die Maßnahmen sind vor dem jeweiligen Eingriff, der im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 100 erfolgt, durchzuführen.

(5) Nach der Herstellung werden die Flächen durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt gemeldet.

(6) Die Einzelheiten zur Finanzierung und Abrechnung der Ausgleichsflächenkosten regelt der als **Anlage C.1.3** beigefügte **Kostenerstattungsvertrag**.

(7) Im Falle der nicht gehörigen Erfüllung der Herstellungs- und Pflegeverpflichtung durch die Beteiligten zu 2) und 4) ist die Gemeinde zur Ersatzvornahme berechtigt. § C. 1 Abs. 4 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Erhebung nicht anderweitig gedeckter Kosten die §§ 135 a und 135b des BauGB Anwendung finden.

(8) Zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtungen verpflichten sich die Beteiligten zu 2), 4) und 5) der Gemeinde Bürgschaften zu stellen. Teil F. dieses Vertrages gilt entsprechend.

Die Bürgschaft der Beteiligten zu 2) hat eine Höhe von 1.768.000 €.

Die Bürgschaft der Beteiligten zu 4) hat eine Höhe von 3.432.000 €.

Die Bürgschaften der Beteiligten zu 2), 4) und 5) für die Zahlungsverpflichtung aus dem Vertrag mit [REDACTED] haben eine Höhe von jeweils 515.000 €. Anstelle dieser Bürgschaften sind die Beteiligten zu 2), 4) und 5) berechtigt, der Gemeinde einen Zahlungsnachweis vorzulegen.

Teil D Folgemaßnahmen und Kosten

§ 1 Folgekosten

(1) Die Realisierung der geplanten Baumaßnahmen der Eigentümer im Gebiet des Bebauungsplanes mit ca. 128.754 m² Geschossfläche im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau löst einen Anstieg der Wohnbevölkerung aus und verursacht deshalb Kosten für die Schaffung und Erweiterung bzw. Ergänzung öffentlicher Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten sowie Grundschulen (Folgeeinrichtungen) und des Rathauses ggf. mit weiteren bürgerschaftlichen Einrichtungen.

Von der Gemeinde wurden ursächliche Bedarfe für folgende Folgeeinrichtungen ermittelt:

- 4 Kindertagesstätten mit 135 Krippen-; 150 Kindergarten- und 198 Hortplätzen
- 198 Grundschulplätzen
- Anteilig: Neubau Rathaus

(Berechnungsgrundlage: **Anlage D.1.1**).

(2) Die Folgeeinrichtungen werden durch die Gemeinde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans so hergestellt, dass die bedarfsgerechte Versorgung der zuziehenden Bevölkerung sichergestellt ist. Der Gemeinde kann dabei auch einer Änderung der Bedarfe oder der Entwicklung neuer Betreuungsformen Rechnung tragen. Die nachstehend vereinbarte Zahlung bleibt davon unberührt.

(3) Die Beteiligten zu 2) bis 8) lösen ihre Beteiligung an den Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten der planungsursächlichen sozialen Infrastruktur in Höhe von insgesamt **15.353.915 €** entsprechend § 7 Abs. (2) Nr. 1 des Eckpunktepapiers vom 05.07.2017 pauschal ab. Der Betrag ermittelt sich nach dem Kirchheimer Modell (Stand 01.07.2017) wie folgt:

119,25 € je m² Geschossfläche neu geschaffenes Wohnbaurecht entsprechen 119,25 € * 128.754 m².

(4) Die Zahlung wird wie folgt fällig:

1. Rate: € 7.676.957,50 zum 31.12.2020

2. Rate: € 7.676.957,50 zum 31.12.2021

(5) Die Beteiligten zu 2) bis 8) lösen ihre Beteiligung an den Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten des planungsursächlichen Teils des Neubaus des Rathauses durch Zahlung einer Pauschale i.H.v.

€ 7.446.085

ab.

Die Ablöse wird zu 20% vier Wochen nach Inkrafttreten des Umlegungsplans zur Zahlung fällig; dies vorausgesetzt weitere 40 % nach schriftlicher Anzeige des Beginns der notwendigen Kanalverlegung für das Rathaus und weitere 40 % mit Rohbaufertigstellung des Rathauses, spätestens jedoch zum 31.12.2023 unter der Voraussetzung, dass zu diesem Zeitpunkt mit dem Rohbau bereits begonnen wurde.

§ 2 Ablösung Unterhaltungs- und Pflegekosten

(1) Die Beteiligten zu 2) bis 8) erstatten der Gemeinde die Kosten der ihr entstehenden Unterhaltsablöseverpflichtungen gegenüber dem Freistaat Bayern aus den Vereinbarungen (Entwurfsstand heute; **Anlage D. 2.1**) zu den Umbaumaßnahmen an der Staatsstraße einschließlich der Ingenieurbauwerke und stellen die Gemeinde von jeglicher Inanspruchnahme durch das Staatliche Bauamt frei.

(2) Die Beteiligten zu 2) bis 8) erstatten der Gemeinde die anteiligen Unterhaltungs- und Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen einschließlich des Ortsparks mit pauschal

€ 2.291.000

Die Gemeinde ist berechtigt den Betrag nach billigem Ermessen auf die jeweiligen Maßnahmen aufzuteilen.

Der Betrag wird fällig 4 Wochen nach Abnahme der jeweiligen Grünfläche. Die Gemeinde wird den auf den betroffenen Erschließungsabschnitt entfallenden Anteil mit der Ladung zur Abnahme mitteilen.

§ 3 Kosten des Bebauungsplans mit Grünordnung und seiner Umsetzung

(1) Die Beteiligten zu 2) bis 8) übernehmen die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung. Es handelt sich dabei um die Kosten für die Architektur-/Planungsbüros, die Landschaftsplanung, die Freiraumplanung, den Gestaltungsleitfaden, die Kosten der Begutachtung für die energetische Optimierung und die Kosten der Gutachten und Untersuchungen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung zu erstellen waren/sind, insbesondere die Kosten des Lärmschutzgutachtens, des Verkehrsgutachtens, des Flora-Fauna-Gutachtens, der artenschutzrechtlichen Prüfung, der Altlasten-/Kampfmitteluntersuchung, Gutachten bzgl. Baugrund/Versickerung, Luftschadstoffbelastung und Klima, Stadtbildverträglichkeit, Erschütterung, des Umweltberichts, Rechtsanwalts- sowie Projektsteuerungskosten, Verwaltungsinterne Kosten (Personal- und Sachkosten), Kosten des Bürgerdialogs und Öffentlichkeitsarbeit.

Die Kosten mit Stand 31.12.2018 ergeben sich aus der in der **Anlage D.3.1** beigefügten Zusammenstellung:

a) Kosten 01.01.2009 - 18.06.2015			€ 1.629.163
b) Kosten 19.06.2015 - 31.12.2018			€ 2.071.509

Die Kosten gem. vorstehenden lit. a) erstatten die Eigentümer der Gemeinde 6 Wochen nach Inkrafttreten des Umlegungsplans.

Die Kosten gem. vorstehenden lit. b) erstatten die Eigentümer der Gemeinde 4 Wochen nach Abschluss dieses Vertrages. Diese Kosten werden im Rücktrittsfall nicht zurückerstattet.

Die ab dem 01.01.2019 anfallenden Kosten (s.o) bis zum Inkrafttreten des Umlegungsplans erstatten die Eigentümer nach Nachweis und Rechnungsstellung durch die Gemeinde. Daneben ist die Gemeinde berechtigt Bauverwaltungskosten i.H.v. 11.900 € pro Monat in Rechnung zu stellen, höchstens jedoch € 178.500. Die Rechnungsstellung erfolgt nicht vor Inkrafttreten des Umlegungsplans.

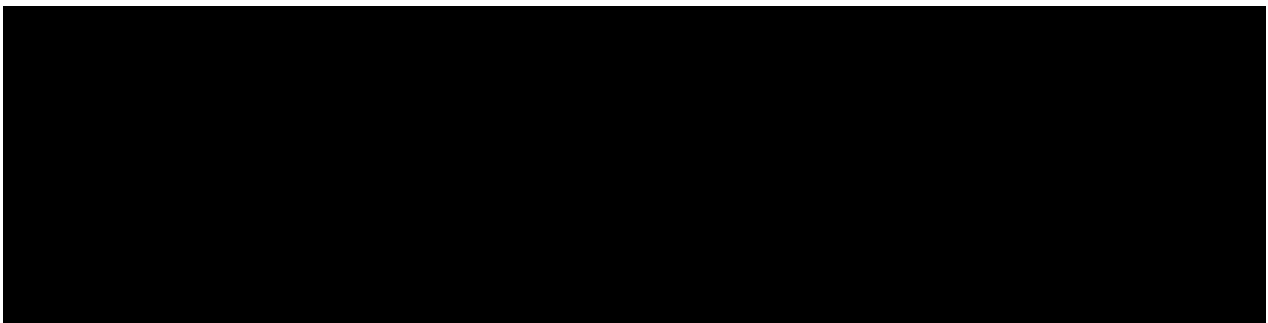
(2) Die Beteiligten zu 2) bis 8) verpflichten sich, für die weitere Projektbegleitung der Gemeinde pauschal

€ 700.000

an Bauverwaltungskosten zu erstatten. Die Pauschale ist 4 Wochen nach Inkrafttreten des Umlageplans zur Zahlung fällig.

§ 4 Kostenverteilung, Konto der Gemeinde, allgemeine Regelungen

(1) Die Beteiligten zu 2) bis 8) tragen die Kosten gem. vorstehenden §§ 1 bis 3 im Verhältnis der ihnen im Rahmen der Umlage zugeteilten Geschossfläche für Wohnungsbau wie folgt:



Die Eigentümer haften nicht als Gesamtschuldner.

Sofern ein Eigentümer durch eine spätere Änderung des Bebauungsplans oder durch die Erteilung von Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen mindestens 50 m² an zusätzlicher Geschossfläche erwirkt, erhöht sich der Anteil der zu tragenden Kosten für diesen Eigentümer entsprechend. Für die übrigen Eigentümer ermäßigt sich der Anteil entsprechend. Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich zur Mitteilung an die Gemeinde und die übrigen Eigentümer, wenn eine solche Baurechtsmehrung erfolgt. Ein Weniger an realisierter Geschossfläche führt nicht zu einer Verringerung des Anteils.

Der Anspruch auf Neuverteilung der Kosten erlischt, wenn er nicht innerhalb von 15 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100 geltend gemacht wird.

Die Gemeinde wird die einzelnen Zahlungen rechtzeitig vor Fälligkeit per Rechnung anfordern.

Die Gemeinde wird diesen Verteilungsschlüssel bei den Rechnungsstellungen beachten.

(2) Die Zahlungen sind auf das folgende Konto der Gemeinde zu leisten:

Kreditinstitut: Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg

IBAN: DE23 7025 0150 0390 2501 32

Verwendungszweck: K2030 Rechnungsnummer

(3) Eine Umsatzsteuer wird für die Kostenerstattungen/ -übernahmen nach Teil D. nicht geschuldet.

(4) Mit Ausnahme für die in vorstehenden § D.3 (1) b) vereinbarten Kostenerstattung ist das Inkrafttreten des Umlageplans grundsätzliche Fälligkeitsvoraussetzung für alle in diesem Abschnitt D. vereinbarten Zahlungen.

(5) Die Gemeinde stundet den Beteiligten zu 8) die Zahlungen nach diesem Teil D. des Vertrages, da sie nach dem Bauabschnittsplan (**Anlage G 3.1**) im ersten Bauabschnitt keine Realisierungsmaßnahmen auf den ihnen zugeteilten Baufeldern umsetzen können.

Die Zahlungen sind 4 Wochen nach Einreichung der Freistellungsunterlagen nach Art. 58 der BayBO für ein den Beteiligten zu 8) zugeteiltes Baufeld zur Zahlung an die Gemeinde fällig; wird kein Genehmigungsverfahren durchgeführt, werden sie 2 Wochen nach Erteilung einer Baugenehmigung für das zugeteilte Baufeld, spätestens jedoch am 31.12.2030 zur Zahlung fällig.

Die gestundeten Beträge sind ab dem 01.01.2022 mit 2% über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. endfällig zu verzinsen; der Zinsanspruch entsteht nicht, solange die im Bebauungsplan Nr. 100 nördlich und westlich des Baufeldes WR 1 (1) festgesetzten Lärmschutzanlagen nicht in dem Umfang hergestellt sind, dass eine Nutzungsaufnahme in dem Baufeld zulässig ist.

Im Falle des Verkaufs eines Grundstücks im Bebauungsplanumgriff durch die Beteiligten zu 8) endet die Stundung vier Wochen nach Mitteilung des Verkaufs an die Gemeinde.

Teil E Preisgebundener Wohnungsbau

§ 1 Grundlagen

Nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Deckung des Wohnbedarfes von bestimmten Bevölkerungsgruppen Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein. Die Gemeinde macht von der Regelung Gebrauch, um preisgünstigen Wohnraum für bestimmte ortsansässige Personengruppen zu schaffen.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes werden ca. 128.754 m² Geschossfläche neues Wohnbaurecht (entspricht ca. 1.300 Wohneinheiten) geschaffen. Entsprechend § 6 des Eckpunktepapiers vom 05.07. 2017 verpflichten sich die Eigentümer 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts der Sozialbindung nach den nachfolgenden Regeln zu unterwerfen.

Die Sozialbindung teilt sich auf in eine Mietbindung (16%) für 20.601 m² Geschossfläche Wohnen, eine Eigentumsbindung (10 %) für 12.875 m² Geschossfläche Wohnen und der Bindung für ein Be- treutes Wohnen (4%) für 5.150 m² Geschossfläche Wohnen.

§ 2 Wohnbauflächen für den preisgebundenen Mietwohnungsbau

In Bezug auf die Mietbindung (16 %) gilt Folgendes:

(1) Mindestens 16 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums sind jedenfalls für 30 Jahre ab dem jeweiligen Erstbezug ausschließlich als Mietwohnungen zu nutzen. Der Gemeinde steht das Belegungsrecht gem. nachfolgendem E. § 5 für die Mietwohnungen zu. Für die Vergabe der preisgebundenen Wohnungen finden die „Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirch- heim b. München“ in ihrer jeweils geltenden Fassung (Stand 2017: **Anlage E.2.1**) Anwendung.

a) Bei 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß §1 wird die monatliche Miete zum Stichtag 01.07.2017 auf € 12,50 pro qm Wohnfläche begrenzt (Grundmiete 1).

b) Bei 1 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß § 1 wird die monatliche Miete zum Stichtag 01.07.2017 auf € 10,00 pro qm Wohnfläche begrenzt (Grundmiete 2).

(2) Die Mieten gem. vorstehendem Abs. (1) a) und b) entwickeln sich in Abhängigkeit zur Marktmiete. Dabei gilt

a) Monatliche Miete ist jeweils die Nettomiete, also die Miete ohne Nebenkosten.

b) Die monatliche Marktmiete zum Stichtag 01.07.2017 beträgt € 15,00 pro qm Wohnfläche.

c) Anpassung der Marktmiete:

aa) Die Marktmiete wird jeweils zum Termin 6 Monate vor Bezugsfertigkeit der einzelnen preisge- bundenen Wohneinheiten an den Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland auf Basis des Standes Juni 2017 (102,1) angepasst. Die auf Basis der festgestellten Marktmiete so ange- passte Grundmiete ergibt die zulässige Erstvermietungsmiete (angepasste Marktmiete abzüglich 16,7% (1/6) ergibt dann jeweils die neue Grundmiete 1; abzüglich 33,3 % (1/3) die neue Grundmiete 2).

Das Verhältnis des indexierten Standes der zulässigen Erstvermietungsmiete Marktmiete (Basis des Standes vom 01.07.2017) zur tatsächlichen Marktmiete in der Gemeinde wird erstmals zum Stichtag

31.12.2024 durch ein Sachverständigengutachten unter Berücksichtigung der Ausstattung der Wohnungen überprüft. Die Einholung des Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter erfolgt durch die Gemeinde auf Kosten der Eigentümer, die ihre Erstvermietungspflichten zum jeweiligen Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vollständig erfüllt haben.

Die im Gutachten festgestellte Marktmiete zum Stichtag 31.12.2024 abzüglich 16,7% (1/6) ergibt dann jeweils die neue Grundmiete 1; bzw. abzüglich 33,3 % (1/3) die neue Grundmiete 2.

Die neue Indexierung erfolgt dann auf Basis des Indexstandes Dezember 2024.

Eine entsprechende Überprüfung findet nach den vorstehend beschriebenen Regeln zum 31.12.2029 und zum 31.12.2034 statt. Diese weitere Indexierung erfolgt dann auf Basis des Indexstandes der Marktmiete zum 31. Dezember 2024 bzw. 31.12.2034.

bb) Die Vertragsmieten dürfen nach den Vorschriften des BGB angepasst werden; die Vereinbarung von Staffelmieten ist allerdings unzulässig.

d) Preisgebundene Mietwohnungen/-häuser sollen eine Wohnfläche von 105 qm nicht überschreiten.

Abweichungen in Einzelfällen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

(3) Für die Belegung der preisgebundenen Mietwohnungen gilt das folgende Verfahren:

- Die Gemeinde benennt den Eigentümern 12 Monate nach Inkrafttreten des Umlegungsplans die für die Wohnungsbelegung zuständige Stelle.
- Die Eigentümer melden die Bezugsfertigkeit oder die Verfügbarkeit der Wohnungen der Gemeinde mit einem Vorlauf von mindestens drei Monaten.
- Die Gemeinde benennt innerhalb von 8 Wochen nach der Meldung einen Mietinteressenten.
- Benennt die Gemeinde keinen Interessenten oder kommt mit einem Interessenten aus Gründen, die der jeweilige Eigentümer nicht zu vertreten hat, kein Mietvertrag zustande, so steht der Gemeinde ein Anmietungsrecht zu. Übt die Gemeinde das Recht nicht innerhalb von vier Wochen aus, ist der jeweilige Eigentümer berechtigt, die Wohnung ohne Preisbindung frei zu vermieten. Endet dieser Mietvertrag lebt die Preisbindung wieder auf.
- Die Eigentümer legen der Gemeinde auf deren Verlangen anonymisierte Fassungen der abgeschlossenen Verträge vor.
- Die Kommunikation im Rahmen der Belegung erfolgt in Textform.

§ 2a Preisgebundene Eigentumswohnungen und Familienheime

In Bezug auf die Eigentumsbindung (10 %) gilt Folgendes:

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, beim Verkauf von Eigentumswohnungen oder Familienheimen bei 10% der Geschossflächen von der Gemeinde benannten Käufern einen Rabatt i.H.v. 10% des jeweiligen Listenpreises (incl. Sonderausstattungen, wenn diese zum Fixpreis angeboten werden) zu gewähren.

Eine Kompensation der Rabatte mit den Preisen für Nebenanlagen; Stellplätzen oder Sonderausstattungen ist unzulässig.

(2) Die Eigentümer verpflichten sich, jeweils zwei Wochen vor dem jeweiligen Vertriebsstart der Gemeinde ihre Kaufpreislisten vorzulegen und den Termin des Vertriebsstarts anzukündigen. Dabei ist der Durchschnitt der festgelegten Preise anhand von Marktdaten (z.B. IVD) zu erläutern.

(3) Die Ausschreibung der preisgebundenen Eigentumswohneinheiten erfolgt durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer. Der jeweilige Eigentümer informiert die Gemeinde mit einem Vorlauf von drei Monaten über den geplanten Vertriebsstart. Der jeweilige Eigentümer wird Interessenten auf die Ausschreibung der Gemeinde verweisen. Die Gemeinde wird dem jeweiligen Eigentümer bis zu drei potentielle Erwerber vorschlagen, unter denen er vorbehaltlich einer Bonitätsprüfung den Käufer auswählen kann.

Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, in einer Exklusivitätsphase von sechs Wochen nach dem angekündigten Vertriebsstart die Wohneinheiten des Vermarktungsabschnitts ausschließlich den von der Gemeinde benannten Interessenten anzubieten. Dabei ist diesen Interessenten die freie Auswahl unter allen Wohneinheiten zu gewähren. Sie werden mit den kaufbereiten Interessenten innerhalb der Exklusivitätsphase Reservierungsvereinbarungen schließen, die den Interessenten einen ausreichenden (6 Wochen) Zeitraum einräumt, die Voraussetzungen für den Erwerb der reservierten Wohneinheit zu schaffen. Die Exklusivitätsphase endet auf jeden Fall mit Erfüllung der Quote.

Nach Ablauf der Exklusivitätsphase sind die jeweiligen Eigentümer berechtigt, die Wohneinheiten frei zu vermarkten, wobei den von der Gemeinde benannten Interessenten weiterhin der Rabatt nach vorstehenden Absatz (1) zu gewähren ist. Sollten sich von der Gemeinde benannte Interessenten und freie Bewerber um die gleiche Wohneinheit bewerben, ohne dass schon eine Reservierung erfolgt ist, ist den von der Gemeinde benannten Interessenten der Vorrang zu gewähren, wenn sie eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Versicherung vorlegen.

Die jeweiligen Eigentümer werden die Gemeinde jeweils nach Vertriebsstart alle zwei Wochen über den Stand der Reservierungen und Beurkundungen mit von der Gemeinde benannten Interessenten in Textform informieren.

Die Gemeinde ist, solange die Eigentumsquote in einem Vermarktungsabschnitt noch nicht erfüllt ist, berechtigt im Rahmen der Quote Wohneinheiten selber zu den in diesem Vertrag vereinbarten Konditionen zu erwerben.

Nach Verkauf der letzten Wohneinheit in einem Vermarktungsabschnitt gilt die Eigentumsquote für diesen Abschnitt als erfüllt, auch wenn keine 10% der Geschossflächen an von der Gemeinde benannte Interessenten oder die Gemeinde verkauft wurden.

(4) Sollten die jeweiligen Eigentümer veranlasst sein, während der Vertriebsphase die Verkaufspreise nach unten zu korrigieren oder bei Wahrung des Durchschnittspreises die Verkaufspreise einzelner Wohneinheiten zu verändern, werden sie ihre neue Preisliste unverzüglich der Gemeinde vorlegen. Der Rabatt gem. vorstehenden Absatz (1) ist dann auf die neuen Preise zu gewähren. Ab Vorlage der neuen Preisliste beginnt eine neue Exklusivitätsphase von sechs Wochen, für die die Regelungen des vorstehenden Absatzes (3) entsprechend gelten.

Haben von der Gemeinde benannte Interessenten schon Kaufverträge unter der Gültigkeit der alten Preisliste beurkundet, ist ihnen ein zusätzlicher Rabatt in Höhe der prozentualen Senkung des Durchschnittspreises oder der Preisdifferenz einer vergleichbaren Wohnung zu gewähren.

Eine zusätzliche Rabattierung findet nicht statt, wenn der jeweilige Eigentümer Preissenkungen bei sog. „Restanten“ (schwer vermarktbare Wohneinheiten) vornimmt, wobei die Wohnfläche der Restanten nicht mehr als 5 % der Gesamtwohnfläche im jeweiligen Vermarktungsabschnitt betragen darf. „Restanten“ sind vorrangig den von der Gemeinde benannten Interessenten anzubieten, auch

wenn die Quote für den jeweiligen Vermarktungsabschnitt schon erfüllt ist – in diesem Fall ist ein Rabatt nicht zu gewähren.

(5) Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde einen Monat nach Beendigung eines Vermarktungsabschnitts eine Übersicht über das Vertriebsergebnis mit Darstellung gewährter Incentives und Ermittlung des durchschnittlichen Verkaufspreises vorzulegen. Die Gemeinde wird daraufhin gemeinsam mit den jeweiligen Eigentümern den jeweiligen begünstigten Erwerbern schriftlich mitteilen, ob und in welcher Höhe ein Anspruch auf weitere Rabattierung besteht (Bestätigung).

(6) Die Eigentümer verpflichten sich, in die mit den jeweiligen Erwerbern abzuschließenden Kaufverträge folgende Klausel aufzunehmen:

„Der Kaufpreis wurde wegen der in der Gemeinde Kirchheim bei München geltenden Regularien zur sozialgerechten Bodennutzung um 10% gegenüber dem Listenpreis gesenkt. Der Verkäufer verpflichtet sich einen weiteren Kaufpreinsnachlass zu gewähren, wenn der Käufer eine schriftliche Bestätigung der Gemeinde Kirchheim und des Verkäufers über die Berechtigung und die Höhe des Nachlasses vorlegt.

Der Käufer ist berechtigt den zusätzlichen Nachlass von fälligen Kaufpreistraten abzuziehen; übersteigt die Höhe des Nachlasses die noch ausstehenden Kaufpreistraten, so erstattet der Verkäufer den übersteigenden Betrag binnen vier Wochen nach Vorlage des Schreibens der Gemeinde auf ein vom Käufer zu benennendes Konto.“

Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich auch sicherzustellen, dass die **Anlage E.2a** bindender Bestandteil ihrer mit den jeweiligen Erwerbern abzuschließenden Kaufverträge wird.

(7) Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich, zum Nachweis der Erfüllung ihrer Verpflichtungen, der Gemeinde unverzüglich nach Beurkundung die abgeschlossenen Kaufverträge über den preisgebundenen Wohnraum in beglaubigter Abschrift vorzulegen.

(8) Eine Anhebung der Verkaufspreise für preisgebundene Wohneinheiten nach erfolgter Reservierung findet nicht statt.

(9) Klargestellt wird, dass die vorstehenden Verpflichtungen der jeweiligen Eigentümer in einem Vermarktungsabschnitt enden, sobald die Quote in einem Vermarktungsabschnitt erfüllt ist.

§ 2b Regelung zum Betreuten Wohnen

(1) In dem zukünftigen Baufeld WR 13(2) ist die Errichtung einer Wohnanlage „Betreutes Wohnen“ mit einer GF von 5.150 qm vorgesehen. Die Wohnanlage soll der Unterbringung von Senioren und Personalwohnungen dienen. Das Baufeld soll im Rahmen der Umlegung der Beteiligten zu 2) zugeteilt werden. Mit Rechtskraft der Umlegung in diesem Sinne sind die übrigen Beteiligten zu 3) bis 8) von der Verpflichtung zur Errichtung des Betreuten Wohnens befreit.

(2) Die Gemeinde und die Beteiligte zu 2) sind sich darüber einig, dass die Planung und Errichtung der Wohnanlage „Betreutes Wohnen“ nur in enger Abstimmung mit der Planung und Errichtung des auf dem benachbarten Baufeld GB 5 vorgesehenen Pflegeheims und ggf. einer Kindertagesstätte erfolgen kann. Sie verpflichten sich daher, die Hochbauten, die innere Erschließung und die Außenanlagen auf den jeweiligen Baufeldern gemeinsam zu planen bzw. die jeweils beauftragten externen Planer zu einer engen Zusammenarbeit zu verpflichten. Für die Planung gelten folgende Grundsätze:

a) Die Planung erfolgt auf Grundlage einer durch die Gemeinde zu erstellenden Bedarfsplanung.

b) Wegen der Bebauungsdichte auf den Baufeldern einerseits und der exponierten Lage am Eingang zum neuen Ortspark andererseits wird eine sehr hohe, zeitgemäße architektonische Qualität der Bauwerke angestrebt.

c) Die innere Erschließung der Baufelder ist so zu organisieren, dass der Betrieb der Betreuungs- und Pflegeeinrichtung gefördert wird und dass eine Störung der unterschiedlichen sozialen Nutzungen untereinander vermieden wird.

Sollte die gemeinsame Planung ergeben, dass eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt über das zukünftige Baufeld GB 5 erfolgt, wird die Gemeinde diese gegen Erstattung der üblichen Betriebskosten dauerhaft gestatten und im Grundbuch mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baufeldes WR 13(2) absichern.

c) Die Außenanlagen sind gemeinsam so zu planen, dass ein konfliktfreies Nebeneinander der verschiedenen sozialen Einrichtungen gefördert wird und dass zugleich eine Einbindung und Vernetzung mit dem angrenzenden öffentlichen Raum und dem zukünftigen Ortspark gelingt.

(3) Die Beteiligten zu 2) verpflichtet sich, mit der Gemeinde oder einer gemeindeeigenen Gesellschaft bis zum 31.12.2023 einen Generalmietvertrag mit Errichtungsverpflichtung für eine Wohnanlage für betreutes Wohnen und Personalwohnungen sowie Nebeneinrichtungen auf Basis der Regelungen in § 6 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 a), bb) des Eckpunktepapiers (Anlage A.1) und des Teils E. § 2 dieses Vertrages zu schließen.

(4) Die Verpflichtung zur Herstellung des Betreuten Wohnens ist mit dem Abschluss des vorgenannten Mietvertrages und der sich daraus ergebenden vertragsgemäßen Errichtung erfüllt. Die Gemeinde wird nach Prüfung des im Mietvertrag vereinbarten Bautenstands, der der Gemeinde durch die Beteiligten zu 2) zuvor anzuzeigen ist eine schriftliche Bestätigung ausstellen, dass die Verpflichtung erfüllt ist.

(5) In dem zukünftigen Baufeld Gemeinbedarf 5 ist die Errichtung eines Pflegeheims und einer Kindertagesstätte mit einer GF von 3.480 qm vorgesehen. Dieses Baufeld soll im Rahmen der Umliegung der Gemeinde zugeteilt werden, da die geplanten Nutzungen der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dienen. Es gilt damit nicht als Wohnbauland i.S.d. Teil C. § 1 Abs. 5.

§ 2c Bagatellklausel

(1) Sollte es aufgrund der Zuteilung nicht möglich sein einzelne gebundene Mietwohneinheiten vollständig mit einer Quote i.S.d. Teil E. § 1 zu belegen, kann diese Quote auch in anderen gebundenen Wohneinheiten nachgewiesen werden, wobei für diese Wohneinheiten dann ein entsprechender Mischmietpreis pro qm als Grundmiete festgelegt wird.

Gleiches gilt wenn aufgrund der Zuteilung die gebundenen Flächen innerhalb einer Quote nicht ausreichen, um eine Wohneinheit zu binden.

(2) Eigentümer, denen ausschließlich Baufelder zugeteilt werden, auf denen der Bau von Eigenheimen zulässig ist, können ihre Verkaufsquote (10%) auch dadurch erfüllen, dass einzelne Parzellen an von der Gemeinde benannte private Bauherren, Baugruppen, Baugenossenschaften oder an die Gemeinde mit einem Abschlag von 20 % auf den zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Bodenrichtwert pro qm Grundstücksfläche veräußert werden. In diesem Fall müssen die Eigentümer sicherstellen, dass die Anlage E 2.a Bestandteil der Grundstückskaufverträge wird mit der Maßgabe, dass die Bindung 30 Jahre beträgt.

(3) Eigentümer, denen ausschließlich Baufelder zugeteilt werden, auf denen der Bau von Reihen- und Doppelhäusern zulässig ist, erhalten im Einzelfall von der Gemeinde eine Befreiung von der Wohnflächenbegrenzung gem. Teil E. § 2 Abs. 2 d). In diesen Fällen kann der Eigentümer alternativ die Bindung auch ablösen. Der Ablösebetrag beträgt bei Flächen der Grundmiete 1 (15%) € 1.200, bei Flächen der Grundmiete 2 (1%) € 1.650 pro qm Geschossfläche.

Mit Zahlung des Ablösebetrages erlöschen, die Bindungen nach diesem Abschnitt und die Gemeinde wird unverzüglich die Freigabe der Sicherungen, die in diesem Abschnitt vereinbart werden, erteilen.

Die Gemeinde wird den Ablösebetrag binnen 10 Jahren nach Zahlung entweder für den Bau eigener Wohnungen mit Mietpreisbindung oder den Erwerb entsprechender Belegungsrechte bei Dritten verwenden.

Das Nähere regeln die jeweiligen Verteilungserklärungen.

(4) Eine Ablösung erfolgt auch, wenn die Quoten nicht vollständig in den geplanten Wohneinheiten nachgewiesen werden können. Der Ablösebetrag beträgt bei Flächen der Grundmiete 1 (15%) € 1.200, bei Flächen der Grundmiete 2 (1%) € 1.650 und bei Flächen der Verkaufsquote 1.000 € pro qm Geschossfläche.

§ 3 Verpflichtung zum Bau von preisgebundenen Wohnungen/Reihen- und Doppelhäusern

(1) Der preisgebundene Wohnungsbau ist so auf die zugeteilten Baufelder je Eigentümer zu verteilen, dass eine zeitliche und räumliche Kumulierung vermieden wird. Die Verteilung bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Grundsätzlich soll jeder Eigentümer die in den Teil E § 2 genannten Quoten für den preisgebundenen Mietwohnungsbau auf den ihm zugeteilten Baufeldern umsetzen. Abweichungen („Quotentausch“) bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, der Gemeinde bis spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Umlegungsplans schriftlich zu erklären, wie der preisgebundene Wohnungsbau auf den ihm jeweils zugeteilten Baufeldern in den Bauabschnitten I, Ia und Ib verteilt und bis wann er jeweils fertiggestellt werden soll. (Verteilungserklärung)

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Verteilungserklärung für den Bauabschnitt II bis zum 31. 12. 2024 gegenüber der Gemeinde abzugeben.

In Einzelfällen kann die Gemeinde verlangen, dass die Anzahl der Wohnungen, die mit der Grundmiete 1 gebunden werden, zugunsten der Anzahl der Wohnungen, die mit der Grundmiete 2 gebunden werden, reduziert wird, solange die Gesamtbelastung in dem jeweiligen Bauabschnitt für den jeweiligen Eigentümer nicht erhöht wird.

Sollten zwei oder mehr Eigentümer einen Quotentausch beabsichtigen, so haben sie die Verteilungserklärung gemeinschaftlich abzugeben. Der wirtschaftliche Ausgleich erfolgt dabei unter den Eigentümern.

Die Gemeinde und die Eigentümer werden die Verteilungserklärungen als Nachträge zu diesem Vertrag notariell beurkunden. In den Nachträgen wird die Gemeinde die Freigabe der nach Teil E. §§ 4 und 5 vereinbarten Sicherheiten für die Grundstücke bewilligen, für die dann keine Verpflichtung zur Umsetzung von preisgebundenem Wohnungsbau mehr besteht.

(2) Die Eigentümer werden spätestens zum Zeitpunkt der Vorstellung des Vorentwurfs für ein Bauvorhaben gem. Teil G. § 1 (5) dieses Vertrages die Verortung der preisgebundenen Mietwohnungen in dem vorgestellten Bauvorhaben darlegen. Die Verortung bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Sollte die Vorstellung vor Abgabe der jeweiligen Verteilungserklärung nach Abs. (1) erfolgen, ist die Verortung in der Verteilungserklärung nachrichtlich aufzunehmen.

(3) Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die Gemeinde über den Bautenstand regelmäßig so zu informieren, dass bei Nichterfüllung der Verpflichtungen aus der jeweiligen Verteilungserklärung eine fristgerechte Ausübung der Ankaufsrechte nach Teil E. § 4 durch die Gemeinde möglich ist. Verlängert sich die Bauzeit aus Gründen, die der jeweilige Eigentümer nicht zu vertreten hat (z. B. die Baugenehmigung wird nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten, gerechnet ab Eingang der vollständigen Antragsunterlagen, erteilt, Fund eines Bodendenkmals und sonstige Fälle höherer Gewalt), so verlängert sich die in der jeweiligen Verteilungserklärung genannte Fertigstellungsfrist entsprechend.

(4) Der jeweilige Eigentümer teilt den Baubeginn und die vollständige Erstvermietung der Mietwohnungen an Berechtigte in Textform der Gemeinde mit.

(5) Die Verpflichtung zur Herstellung preisgebundenen Wohnraums ist mit der vollständigen, ordnungsgemäßen, bezugsfertigen Errichtung der preisgebundenen Mietwohnungen erfüllt. Die Gemeinde wird nach Eingang der Fertigstellungsanzeige und Prüfung des Bautenstands der preisgebundenen Mietwohnungen eine schriftliche Bestätigung ausstellen, dass die Verpflichtung erfüllt ist.

(6) Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, unbebaute Grundstücksflächen auch an einen Dritten zu veräußern. Er ist dabei jedoch verpflichtet, die Bindungen zum preisgebundenen Wohnungsbau mit Weitergabeverpflichtung an die Käufer zu den in diesem Vertrag genannten Bedingungen weiterzugeben.

Der jeweilige Eigentümer wird erst dann aus den Verpflichtungen nach Abs. 1 entlassen, wenn sich der Käufer ausdrücklich auch gegenüber der Gemeinde zur Erfüllung der Verpflichtungen bereit erklärt und der Käufer gegenüber der Gemeinde nachweist, dass er sich im Ankaufsvertrag mit dem jeweiligen Eigentümer verpflichtet hat, die Verpflichtungen aus dem Abschnitt E dieses Vertrages mit Weitergabeverpflichtung einschließlich der Sicherungen vollinhaltlich übernommen zu haben und das Kaufangebot gem. Teil E. § 4 bezogen auf den von ihm erworbenen Kaufgegenstand erneuert und die Auflassungsvormerkung gem. Teil E. § 4 Abs.(5) erneut bewilligt.

§ 4 Sicherung durch Ankaufsrecht

(1) Die Verpflichtung zur Errichtung und Verkauf der preisgebundenen Mietwohnungen/Reihen- und Doppelhäuser und des Betreten Wohnens nach diesem Abschnitt wird durch Ankaufsrechte gesichert.

(2) Der jeweilige Eigentümer bietet der Gemeinde unwiderruflich den Kauf der ihm im Umlageplan zugeteilten Flächen im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 100 an. Für den Kaufvertrag gelten die nachfolgenden Bestimmungen und die in **Anlage E 6.1** dieser Urkunde genannten Bedingungen.

Die Ankaufsrechte dürfen von der Gemeinde auf Dritte übertragen werden, nachdem die Voraussetzungen für die Ausübung entstanden sind.

Die Gemeinde übt ihr Ankaufsrecht durch Annahme des Kaufvertragsangebots aus.

Die Gemeinde darf das Kaufvertragsangebot erst dann annehmen,

- a) wenn der jeweilige Eigentümer nicht innerhalb der in Teil E. § 3 Abs. (1) jeweils genannten Fristen die Verteilungserklärungen notariell beurkundet
- b) oder wenn der jeweilige Eigentümer nicht innerhalb der in den Verteilungserklärungen, die nach Teil E. § 3 Abs. (1) noch abzugeben sind, jeweils genannten Frist die Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen/ Familienheime bezugsfertig fertigstellt oder an von der Gemeinde benannte oder bestätigte Käufer oder ohne die nach diesem Abschnitt vereinbarten Rabatte und weiteren Rabattklauseln verkauft
- c) oder wenn die Beteiligte zu 2) nicht bis zum in Teil E. § 2b) genannten Zeitraum einen Mietvertrag mit Errichtungsverpflichtung über das Betreute Wohnen abschließt oder das Betreute Wohnen nicht zu den in dem abzuschließenden Mietvertrag zu bestimmenden Zeitpunkt bezugsfertig herstellt
- d) oder wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines jeweiligen Eigentümers eröffnet wird.

Im Falle der Annahme nach vorstehenden a) und b) bestimmt die Gemeinde die Baufelder, für die sie das Ankaufsrecht ausübt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

Die Gemeinde kann die Ankaufsrechte stets für das gesamte betroffene Baufeld ausüben. Die Gemeinde kann die Ausübung des jeweiligen Ankaufsrechtes, ganz gleich, ob sich ihr Ankaufsrecht vermindert hat oder nicht, auch auf eine Teilfläche des Baufeldes beschränken. In jedem Fall muss die verbleibende Teilfläche eines Baufeldes eigenständig bebaubar bleiben.

(3) Die Ausübung des Ankaufsrechts hat mittels notarieller Erklärung der Gemeinde zu erfolgen. In der Erklärung hat die Gemeinde die Grundstücke oder Grundstücksteile, für die sie das Ankaufsrecht ausübt, in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen und den von ihr nach **Anlage E 6.1 Abschnitt V.** ermittelten Kaufpreis anzugeben.

Die in Abteilung II. eingetragenen Belastungen werden übernommen.

(4) Der die Erklärung beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob die Bedingungen zur Ausübung nach diesem Vertrag gegeben sind.

Es wird klargestellt, dass wenn die Bedingungen zur Ausübung des Ankaufsrechts im Zeitpunkt der Ausübung nicht gegeben sind, der Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung steht, dass die Ausübungsbedingungen eintreten.

Der beurkundende Notar hat dem jeweiligen Eigentümer die Ausübungserklärung unverzüglich zuzustellen.

(5) Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts werden im Zuge der Umliegung Auflassungsvormerkungen an den Grundstücken der jeweils betroffenen Baufelder bestellt.

(6) Die Ankaufsrechte erlöschen mit vollständiger Erfüllung der Verpflichtungen nach Teil E. § 3 oder wenn sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der in Teil E. § 3 jeweils genannten Erfüllungsfrist ausgeübt werden.

(7) Die Gemeinde wird bei der Beurkundung der jeweiligen Verteilungserklärungen die Ankaufsrechte auf die dann noch betroffenen Grundstücke beschränken und die Löschung der Auflassungsvormerkungen für die nicht mehr betroffenen Grundstücke bewilligen und beantragen. Das gleiche gilt, wenn nach Aufteilung von Grundstücken nach WEG feststeht, dass Wohneinheiten nicht der Preisbindung nach diesem Vertrag unterliegen.

In den Verkaufsfällen nach Teil E. § 2a wird die Gemeinde während der Exklusivitätsphase mit der Auflassungsvormerkung auf Aufforderung des den Wohnungskauf beurkundenden Notars im Rang hinter die zugunsten des Wohnungskäufers einzutragenden Rechte (Auflassungsvormerkung) und dessen Finanzierungsgrundpfandrechte zurücktreten und deren Löschung im Vollzug der Auflassung bewilligen, wenn der Käufer die in Teil E. § 2a genannten Kriterien erfüllt.

Nach Ablauf der Exklusivitätsphase wird die Gemeinde mit der Auflassungsvormerkung auf Aufforderung des den Wohnungskauf beurkundenden Notars im Rang hinter die zugunsten des Wohnungskäufers einzutragenden Rechte (Auflassungsvormerkung) und dessen Finanzierungsgrundpfandrechte zurücktreten und deren Löschung im Vollzug der Auflassung bewilligen, wenn der Käufer die in Teil E. § 2a genannten Kriterien erfüllt oder der jeweilige Eigentümer in Textform gegenüber der Gemeinde erklärt, dass ein Verkauf an einen nach Teil E. § 2a begünstigten Käufer nicht zustande kommen konnte.

Im Übrigen wird die Gemeinde die Löschung der Auflassungsvormerkung an Grundstücken oder Wohneinheiten in einem Vermarktungsabschnitt bewilligen und beantragen, sobald in einem Vermarktungsabschnitt die Quote nach Teil E. § 2a erfüllt ist.

Nachdem die Gemeinde dem jeweiligen Eigentümer die vollständige Erfüllung der Verpflichtung nach den Kriterien des Teils E. §§ 2b Abs. (2), § 3 Abs. (5) schriftlich bestätigt hat wird die Gemeinde die Pfandfreigabe bzw. Löschung der zur Sicherung des Ankaufsrechts eingetragenen Auflassungsvormerkung für die bezugsfertig bebauten Bauabschnitte/Grundstücke bewilligen und beantragen.

Dies gilt auch, wenn die Gemeinde dem jeweiligen Eigentümer oder bauwilligen Dritten bestätigt hat, dass die Verpflichtung zum Bau von preisgebundenen Wohnungen nach diesem Vertrag erloschen ist bzw. das Ankaufsrecht innerhalb der dreijährigen Ausübungsfrist nicht ausgeübt wurde.

(8) Die Gemeinde wird auf Verlangen und Kosten des jeweiligen Eigentümers mit den Auflassungsvormerkungen im Range hinter vom Eigentümer am Grundstück bestellte Grundpfandrechte zurücktreten. Voraussetzung ist, dass das Grundpfandrecht zugunsten eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts bestellt wird und dieses sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet,

a) eine Valutierung der Grundschild bis zur Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkungen und Dienstbarkeiten nur zur Finanzierung des Kaufpreises und aller im Zusammenhang mit der Projektierung, Planung und Errichtung der Wohngebäude zusammenhängenden Kosten vorzunehmen und

b) vor Einleitung der Verwertung der Grundschild der Gemeinde eine ausreichende Frist einräumt, durch Ausübung des Ankaufsrechts und Übernahme oder Ablösung der Grundschild die Verwertung abzuwenden.

c) im Falle der Abtretung des Grundpfandrechts, die eingegangenen Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Eine Verpfändung des Grundpfandrechts bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

(9) Die Gemeinde wird auf Verlangen und Kosten des jeweiligen Eigentümers unverzüglich die Löschung der Auflassungsvormerkungen im Grundbuch bewilligen:

a) wenn die preisgebundenen Mietwohnungen entsprechend den Regelungen und Fristen der Verteilungserklärungen fertiggestellt und erstmals vollständig nach den Regeln dieses Vertrages vermietet sind oder

b) wenn die jeweiligen Kaufverträge für preisgebundene Wohneinheiten mit den berechtigten Personen entsprechend den Regeln dieses Vertrages (insbesondere vorstehenden Absatzes (6) und der Anlage Teil E.2a) beurkundet wurden und der diese Verträge beurkundende Notar der Gemeinde eine beglaubigte Abschrift der Kaufurkunde vorlegt oder

c) nach Ablauf der jeweiligen Exklusivphase bei jedem Kaufvertrag auf schriftliche Anforderung des den Kaufvertrag beurkundenden Notars.

§ 5 Belegungs- und Mietpreisbindung – Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(1) Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten ab Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen eine ordnungsgemäße Erstvermietung aller Wohnungen nach Maßgabe des Teils E. § 2 vorzunehmen und dies der Gemeinde nachzuweisen.

(2) Die Mietwohnungen dürfen nur zur Vermietung genutzt und nur an Wohnungssuchende überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einer schriftlichen Zustimmung/ Benennung durch die Gemeinde ergibt.

Der jeweilige Eigentümer des Baufeldes für das Betreute Wohnen (WR 13(2)) ist verpflichtet, eine Vermietung zu anderen Zwecken oder an andere Personen als die Gemeinde oder von der Gemeinde benannte Gesellschaften zu unterlassen.

(3) Die Wohnungen dürfen den Wohnungssuchenden nicht gegen eine höhere, als die nach Teil E. § 2 zulässige Miete und nur nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften überlassen werden.

(4) Die Dauer dieser Bindungen beträgt 30 Jahre, beginnend ab der Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Mietwohnungen bzw. des Betreuten Wohnens.

(5) Zur Sicherung der vorstehenden Belegungs- und Mietpreisbindungen wird im Umlegungsverfahren je eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde an den an allen den Eigentümern zugeteilten Grundstücken mit dem in den Absätzen (2) bis (4) bezeichneten Inhalt bestellt. Sollten die Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, gelten sie zwischen den Parteien als schuldrechtlich vereinbart. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist an erster Rangstelle im Grundbuch einzutragen.

(6) Die Gemeinde wird bei der Beurkundung der jeweiligen Verteilungserklärungen die Dienstbarkeiten auf die dann noch betroffenen Grundstücke beschränken und ihre Löschung für die nicht mehr betroffenen Grundstücke bewilligen und beantragen.

Das gleiche gilt, wenn nach Aufteilung von Grundstücken nach WEG feststeht, dass Wohneinheiten nicht der Preisbindung nach diesem Vertrag unterliegen.

§ 6 Sicherung durch Vertragsstrafe

(1) Vermietet der jeweilige Eigentümer die preisgebundenen Mietwohnungen nicht zu den in § 2 Abs. (2) bis (4) vereinbarten Konditionen, so ist die Gemeinde berechtigt, eine Vertragsstrafe i.H.v. 150% der Differenz der tatsächlichen Miete von der sich nach den vorstehenden Regelungen ergebenden Miete zu verlangen. Die Vertragsstrafe ist jährlich und rückwirkend ab Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses geschuldet. Die Gemeinde hat die Vertragsstrafe schriftlich geltend zu machen.

(2) Vermietet der jeweilige Eigentümer die preisgebundenen Mietwohnungen nicht an gem. § 2 Abs. (2) von der Gemeinde benannte Personen beträgt die Vertragsstrafe pro Verstoß € 10.000.

(3) Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet während der Dauer der Bindung, der Gemeinde jederzeit auf deren Verlangen, das auch in Textform geäußert werden kann, unter Vorlage geeigneter Dokumente (Mietverträge, Einkommensnachweise, Wohnberechtigungsscheine) nachzuweisen, dass die Voraussetzungen des Teils E. § 2 bei der Vermietung der preisgebundenen Wohnungen eingehalten werden. Führt er den Nachweis nicht binnen eines Monats nach der Aufforderung der Gemeinde, gelten die Voraussetzungen für die Verwirkung der Vertragsstrafe als gegeben.

(4) Veräußert der jeweilige Eigentümer Eigentumswohnungen/Familienheime innerhalb der Exklusivitätsphase gem. Teil E. § 2 a nicht zu den dort genannten Konditionen oder an nach Teil E. § 2a nicht berechnete Personen, kann die Gemeinde statt ihr Ankaufsrecht nach § 6 auszuüben, eine Vertragsstrafe i.H.v. € 150.000 für jeden Fall der Zuwiderhandlung verlangen.

(5) Vorstehende Vertragsstrafen entstehen nur, wenn der jeweilige Eigentümer oder seine Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen die Pflichten aus diesem Vertrag verstoßen haben, wobei die Darlegungs- und Beweislast für lediglich einfach fahrlässiges Handeln bei dem jeweiligen Eigentümer liegt.

Teil F: Sicherheiten

§ 1 Anforderungen an Sicherheiten

Die Beteiligten zu 2) bis 8) sind verpflichtet, Sicherheit durch Übergabe von unbefristeten selbstschuldnerischen Vertragserfüllungsbürgschaften von in der Europäischen Union oder einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) bzw. WTO-Dienstleistungsabkommens zugelassenen Kreditinstituten bzw. Kredit- oder Kautionsversicherern zu leisten. Konzernbürgschaften werden nicht akzeptiert. Auf Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage (§§ 770, 771 BGB) sowie auf das Recht, sich durch die Hinterlegung von der Verpflichtung zu befreien, ist vom Bürgen ausdrücklich zu verzichten. Der Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechnung soll nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Beteiligten gelten. Der Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit soll nicht für die Anfechtbarkeit wegen arglistiger Täuschung oder Drohung gelten. Die Verjährung der Bürgschaftsforderung darf nicht vor Ablauf der Verjährungsfrist der abzusichernden Hauptforderung eintreten.

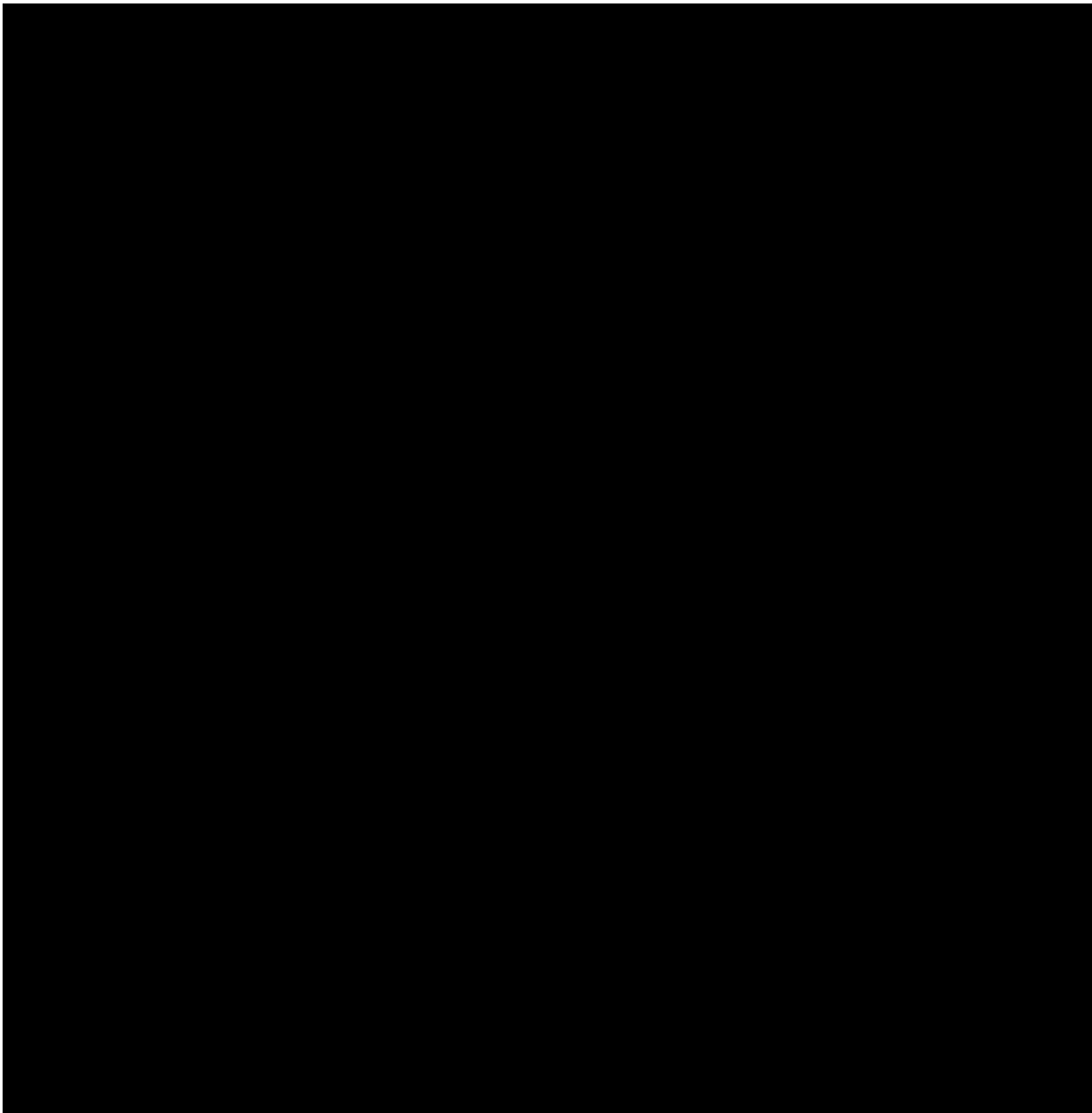
Alternativ können sie auch durch Verpfändung eines kurzfristig verfügbaren Festgeld- oder Sparkguthabens bei einer deutschen Bank oder Sparkasse Bargeldhinterlegung, oder Bestellung von Grundschulden an Grundstücken, die ihnen im Umlegungsverfahren zugeteilt werden, Sicherheit leisten.

§ 2 Sicherungsabrede

Die Sicherheiten dienen der Absicherung folgender Verpflichtungen der Beteiligten zu 2) bis 8) aus diesem Vertrag:

	Forderung	Regelung im Vertrag		Höhe €
	Folgekosten	Teil D § 1(3)	Herstellungskostenbeitrag zur sozialen Infrastruktur	15.353.915
		Teil D § 1(4)	Finanzierungsbeitrag zur Errichtung des Rathauses	7.446.085
	Unterhaltskosten	Teil D. § 2 (1)	Kirchheimer Oval; Staatsstraße, Ingenieurbauwerke	1.776.816
		Teil D. § 2 (2)1	Öffentliche Grünflächen	2.291.000
	Kosten des Bebauungsplans; Bauverwaltungskosten	Teil D. § 3		3.378.491
Summe				30.246.307

Sie sind von den Beteiligten zu 2) bis 8) wie folgt zu erbringen:



Die Spalte „Höhe“ der vorstehenden Tabelle beinhaltet nur die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses kalkulierten Kosten. Die gesicherten Forderungen der Gemeinde werden dadurch in der Höhe nicht begrenzt. Die Sicherheiten dürfen deshalb im Sicherungsfall auch dann in Anspruch genommen werden, wenn die tatsächlichen Forderungen höher sind als kalkuliert.

Die Sicherungsurkunden sind vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde vorzulegen. Auf Teil I. § 1 wird verwiesen.

Die Beteiligte zu 8) stimmt der Begründung der Grundschild im Umlegungsplan in der Einverständniserklärung (**Anlage A.2**) zu; sie ist jederzeit berechtigt die Sicherung durch Grundschild durch Übergabe von Bankbürgschaften, die den Anforderungen des Teils F. § 1 entsprechen, in der zum Zeitpunkt des Tausches noch erforderlichen Höhe auszutauschen.

Auch die anderen Beteiligten sind zum Austausch der Sicherheiten berechtigt.

§ 3 Freigabe

(1) Sicherheiten für Zahlungsverpflichtungen sind unverzüglich nach dem jeweiligen Zahlungseingang durch die Gemeinde freizugeben.

(2) Die Gemeinde erteilt die Freigabe durch schriftliche Erklärung gegenüber den Eigentümern und den jeweiligen Sicherungsgeber und gibt nach vollständiger Freigabe die jeweiligen Sicherungsurkunden an die Eigentümer zurück.

(3) Die Freigabe einer Grundschuld erfolgt durch Pfandfreigabe und Löschungsbewilligung in grundbuchtauglicher Form. Die Kosten der Löschung tragen die jeweiligen Beteiligten. Teillöschungsbewilligungen je Pfandobjekt werden nicht erteilt; die Gemeinde wird jedoch auch nach jeweiligen Zahlungseingang schriftliche (Teil-) Enthaftungserklärungen abgeben.

Teil G: B-Planergänzende Vereinbarungen

§ 1 Gestaltungsbeirat

(1) Die Eigentümer verpflichten sich, einen von den kommunalen Gremien unabhängigen Gestaltungsbeirat für alle Vorhaben (Bebauung, Nebenanlagen, Freiflächen) auf Baugrundstücken im Planungsumgriff einzurichten, die Arbeit des Beratergremiums sicherzustellen, zu bezahlen und zu dokumentieren. Der Gestaltungsbeirat dient der Sicherung eines attraktiven Ortsbildes einerseits und einer zügigen, wirtschaftlichen, nachhaltig und marktfähigen Bebauung andererseits, der Koordination der Planungen untereinander und der Vermeidung von Komplikationen in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren.

(2) Der Gestaltungsbeirat besteht aus:

- Dem Ersten Bürgermeister oder einem Vertreter des Gemeinderats
- Einem Vertreter der Gemeindeverwaltung
- Einem von der Gemeinde jeweils zu benennenden Berater für Stadtplanung
- Einem von der Gemeinde jeweils zu benennenden Berater für Landschaftsplanung
- Je einem Vertreter der jeweiligen bauwilligen Eigentümer

Die Berater für Stadt- und Landschaftsplanung sollen keine anderen Planungsaufträge im Vertragsgebiet haben oder während ihrer Beiratstätigkeit erhalten.

Die Vergütung der externen Berater soll nach der HOAI erfolgen; die übrigen Beiratsmitglieder erhalten keine gesonderte Vergütung.

(3) Den Vorsitz im Gestaltungsbeirat soll einer der externen Berater für Stadt- bzw. Landschaftsplanung führen.

Auf Vorschlag der Gemeinde oder der Eigentümer können weitere fachliche Berater ohne Stimmrecht hinzugezogen werden.

Die Gemeinde sorgt für die Koordination, Moderation und Protokollierung der Beiratssitzungen.

Der Gestaltungsbeirat entscheidet per Mehrheitsbeschluss, wobei die Vertreter der Gemeinde nicht überstimmt werden können. Den jeweiligen Eigentümern steht bei der Behandlung von Bauvorhaben anderer Eigentümer kein Stimmrecht zu.

Der Beirat tagt nicht-öffentlich; die Beteiligten sagen sich Vertraulichkeit zu. Eigentümer, die nicht im jeweiligen Beirat vertreten sind, erhalten eine Einladung zu den Sitzungen, unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke dieser Eigentümer an das zu behandelnde Baufeld grenzen; sie haben lediglich Informationsrechte.

Der Beirat tritt auf Antrag eines Eigentümers möglichst binnen 3 Wochen zusammen.

Die Gemeinde lädt alle Beteiligten binnen eines Monats nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu der konstituierenden Beiratssitzung ein.

(4) Der Gestaltungsbeirat erarbeitet einen Katalog mit Vorschlägen zu gewünschten Qualitäten der baulichen Gestaltung. Der Katalog soll beispielhaft die Gestaltungsmöglichkeiten anhand von Fotografien, Skizzen und Visualisierungen schon realisierter Projekten darstellen.

Der Katalog soll auch Anregungen zur Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und deren Übergänge in die privaten Freiflächen unter Berücksichtigung des Entwurfs des Wettbewerbssiegers der Landesgartenschau 2024 enthalten.

Als Grundlage für die Bewertung der vorgelegten Planungen dienen dem Beratergremium dann der Gestaltungskatalog und der Bebauungsplan Nr. 100 einschließlich Begründung.

(5) Die Eigentümer werden vor der Befassung des Gestaltungsbeirats ein technisches Vorgespräch zu den jeweils beabsichtigten Bauvorhaben mit der Gemeindeverwaltung führen.

In der ersten Phase der Beratung stellen die Eigentümer dem Beirat drei Architekten vor, die ihre Referenzen und erste Planungsideen präsentieren.

Alternativ stellen die Eigentümer drei konkrete Entwurfskonzepte eines Architekten vor. Der Beirat spricht in dieser Phase eine Empfehlung zur weiteren Beauftragung aus.

In der zweiten Phase der Beratung stellen die Eigentümer ihre jeweils geplante Bebauung einschließlich Freiflächengestaltung im Stadium des Vorentwurfs unter Vorlage folgender Unterlagen vor:

- Modell im Maßstab 1:500 auch als Massenmodell im Gesamtzusammenhang des Bebauungsplangebietes; alternativ sind auch 3D-Visualisierungen möglich
- Darstellung aller Ansichten im Maßstab 1:100; dies gilt entsprechend für die einzuhausenden Rampenbauwerke der Tiefgaragenabfahrten;
- Materialkonzept und -beschreibung aller verwendeten Baustoffe im Bereich der Fassade/Dach/Sockel, Angabe zu den Oberflächenausbildungen und Texturen, Farbkonzept; die Angaben können bei Bedarf auch in die Fassadenschnitte im Maßstab 1:20 eingetragen werden; dies gilt entsprechend für die einzuhausenden Rampenbauwerke der Tiefgaragenabfahrten.

Die vorzulegenden Unterlagen sind jeweils zwei Wochen vor der Beiratssitzung bei der Gemeinde einzureichen.

In der dritten Phase der Beratung legen die Eigentümer ihre jeweils geplante Bebauung einschließlich Freiflächengestaltung vor Einreichung der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen im Stadium des Entwurfes unter Vorlage folgender Unterlagen der Gemeinde vor:

- Fortentwicklung der in Phase 2 vorgestellten Unterlagen und Darlegung der Änderungen
- Darstellung/Verweis/Angabe bezüglich der betreffenden Übereinstimmung der Fassaden, Sockel- und Dachausbildung mit den (zukünftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans; dies gilt entsprechend für die einzuhausenden Rampenbauwerke der Tiefgaragenabfahrten;
- Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 (Anforderung: Leistungsstand Entwurf) mit Angabe der Oberflächenausbildung / Materialien und der Begrünung / Bepflanzung; darzustellen ist auch der Kinderspielfeld mit Angabe der Spielgeräte.

Eine weitere Beiratssitzung findet in der dritten Phase nur auf Verlangen der Gemeinde statt.

(6) Der Gestaltungsbeirat spricht Empfehlungen zu den jeweils eingereichten Unterlagen aus. Die Eigentümer verpflichten sich, die Empfehlungen des Beratergremiums ihren jeweiligen Eingabe- und Ausführungsplanungen zugrunde zu legen. Sie werden keine Bauanträge (auch nicht im Freistellungsverfahren) stellen, die nicht den Empfehlungen des Beratergremiums entsprechen.

Planänderungen gibt der jeweilige Eigentümer dem Beirat bekannt; auf Verlangen eines Beiratsmitgliedes ist eine Beratung über die Planänderungen durchzuführen.

Darüber hinaus bleiben die gesetzlichen Rechte und Pflichten der Beteiligten durch die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats unberührt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dürfen nicht dazu führen, dass das Baurecht hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleibt.

(7) Sollte das Gremium zum Entschluss kommen, dass für die vorgelegte Planung keine Zustimmung erteilt werden kann, sind die Planungsunterlagen erneut vorzulegen. Bei marginalen Abweichungen kann bedingt durch den Ermessensspielraum des Gremiums eine Zustimmung mit Empfehlungen für die weitere Planung erfolgen.

(8) Die Verpflichtung zur Vorstellung im Gestaltungsbeirat entfällt bei Bauvorhaben, für die der jeweilige Bauherr ein konkurrierendes Planungsverfahren unter Beteiligung der Gemeinde durchführt. Der Gestaltungsbeirat ist über das Ergebnis solcher Verfahren zu unterrichten.

(9) Die Kosten des Gestaltungsbeirats trägt jeweils der Beteiligte, der eine Beiratssitzung veranlasst. Werden in einer Beiratssitzung mehrere Vorhaben behandelt, werden die Kosten anhand der GF der vorgestellten Vorhaben verteilt.

§ 2 Regelungen zu Nebenanlagen

Die Beteiligten verpflichten sich, bei der Errichtung ihrer jeweiligen Bauvorhaben Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zeitgleich mit den jeweiligen Hauptanlagen zu errichten. Nebenanlagen müssen je Bau-
raum einheitlich gestaltet werden.

§ 3 Bauabschnitte/ Bauverpflichtung

Die Beteiligten verpflichten sich, die Bebauung ihrer jeweiligen Baufelder in den in **Anlage G 3.1** dargestellten Bauabschnitten durchzuführen und fertigzustellen.

§ 4 Überlassung gemeindlicher Flächen

Die Gemeinde überlässt Teile der Erschließungsflächen, nämlich verkehrsberuhigte Bereiche, Flächen für Lärmschutzwälle, Ortsrandeingrünungen und Grünverbindungen zur unentgeltlichen Nutzung für Zwecke der Baustelleneinrichtung, zur Erstellung von Baubehelfen etc. den jeweiligen Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke. Über die jeweilige konkrete Inanspruchnahme ist mit der Gemeinde ein unentgeltlicher Pachtvertrag abzuschließen.

Die Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer endet jedenfalls mit Inbesitznahme durch den Erschließungsträger. Dieser zeigt die Inbesitznahme 4 Wochen vor geplantem Termin an. Sollte der nutzende Eigentümer die Flächen nicht rechtzeitig räumen, so ist er gegenüber dem Erschließungsträger schadensersatzpflichtig.

§ 5 Mobilitätskonzept

(1) Eigentümer und Gemeinde haben das in **Anlage G 5.1** beigefügte Grundkonzept zur Mobilität abgestimmt. Ziel des Konzeptes ist es, den motorisierten Individualverkehr im Planungsgebiet und in der Gesamtgemeinde durch attraktive alternative Mobilitätsangebote zu reduzieren.

Nach § 8 der am 22.07.2019 vom Gemeinderat beschlossenen geänderten Stellplatzsatzung der Gemeinde ist es möglich durch Umsetzung konkreter Mobilitätskonzepte pro Bauvorhaben die Anzahl der erforderlichen Stellplätze um bis zu 10% zu senken. Die Satzung sieht vor, dass pro eingespartem Stellplatz ein Investitionsbeitrag an die Gemeinde zu leisten ist, der der Finanzierung von Mobilitätsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Bauvorhabens und auch außerhalb des Planungsgebietes dient.

(2) Eigentümer und Gemeinde sind sich einig, das Grundkonzept zur Mobilität im Vollzug des Bebauungsplans umzusetzen und weiterzuentwickeln. Die jeweiligen Eigentümer werden dazu vor Einreichung der Bauantragsunterlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben mit der Gemeinde gesonderte Vereinbarungen treffen. Dabei gilt:

a) Bis zu 5 % der erforderlichen Stellplätze in einem Bauvorhaben können eingespart werden, indem sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet, Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen, die der Einschränkung der PKW-Nutzung und der Förderung alternativer Mobilitätsformen dienen. Die voraussichtliche Wirksamkeit der Maßnahmen ist für die Gemeinde auf Kosten des jeweiligen Eigentümers durch einen Verkehrsplaner plausibel abzuschätzen.

b) Bis zu weitere 5 % der erforderlichen Stellplätze können eingespart werden, wenn sich der jeweilige Eigentümer verpflichtet, einen Investitionsbeitrag pro eingespartem Stellplatz nach § 8 Abs. 4 der Stellplatzsatzung in Höhe von € 11.000 zur Finanzierung überörtlicher Mobilitätsmaßnahmen, die zuvor von der Gemeinde beschlossen wurden und in einem angemessenen Zeitraum nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens durchgeführt werden, zu leisten. Die Höhe des Betrages ist an den Baukostenindex für Wohngebäude (Basis Oktober 2019) zum jeweiligen Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung anzupassen.

c) Das Recht des jeweiligen Eigentümers, die erforderlichen Stellplätze vollzählig zu errichten, bleibt unberührt.

(3) Eigentümer und Gemeinde werden nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts auf Verlangen und Kosten der Eigentümer ein gemeinsames Monitoring über die tatsächlich benötigten Stellplätze in den bis dahin bezogenen Gebäuden durchführen. Dazu legen die Eigentümer eine prüfbare Übersicht der verkauften/ vermieteten Stellplätze einerseits und der tatsächlich genutzten Stellplätze andererseits vor. Weiterhin werden soweit gesetzlich zulässig Daten der Kfz-Zulassungsstelle erhoben und tatsächliche Erhebungen der Stellplatznutzung im öffentlichen Raum durchgeführt.

Das Monitoring ist auf Verlangen eines Eigentümers zu aktualisieren. Die Aktualisierung erfolgt auf Kosten des Verlangenden.

Ergibt das jeweilige Monitoring, dass die derzeit von der Stellplatzsatzung geforderte Zahl von Stellplätzen tatsächlich nicht benötigt wird, wird die Gemeindeverwaltung dem Gemeinderat innerhalb von drei Monaten nach Vorlage des jeweiligen Monitorings eine Beschlussvorlage zur Änderung der Stellplatzsatzung vorlegen.

Bei der Beurteilung der Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt der Grundsatz, dass der ruhende den fahrenden Verkehr nicht behindern darf und dass eine Verlagerung der PKW-Abstellung in den öffentlichen Raum unbedingt zu vermeiden ist.

(4) Grundsätzlich bemüht sich die Gemeinde, im Rahmen der Gestaltung des öffentlichen Parkraums und bei der Planung der Mobilitätskonzepte Anreize zu setzen, dass die gemäß Satzung erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken auch tatsächlich genutzt werden und die zukünftigen Bewohner nicht auf den öffentlichen Raum zurückgreifen. Entsprechende Anreize können beispielsweise in einer Parkraumbewirtschaftung oder in einer Angebotsverknappung, Halteverbotszonen u.ä. bestehen.

Teil H Sonderregelungen zum Ortspark und zur Landesgartenschau 2024

§ 1 Herstellung des Ortsparks

(1) Die Gemeinde beabsichtigt, die in **Anlage C.1** dunkelgrün dargestellte Fläche bis zur geplanten Landesgartenschau 2024 auf eigene Kosten als zentralen Ortspark planen und herstellen zu lassen. Die jeweiligen Eigentümer der im Umgriff des Ortsparks gelegenen Flächen gestatten der Gemeinde oder von dieser beauftragten Dritten die Durchführung von Maßnahmen zur Herstellung des Ortsparks ab Inkrafttreten des Bebauungsplans. Soweit die derzeitigen Eigentümer die Flächen bereits veräußert haben und daher nicht Partei dieses Vertrages sind, gilt die Verpflichtung entsprechend für die Erwerber.

(2) Die jeweiligen Eigentümer der im Umgriff des Ortsparks gelegenen Flächen verpflichten sich, diese 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entsprechend der Maßgaben des Teils B an die Gemeinde in der in Teil B. § 1 definierten Qualität zu übergeben, auch wenn zu diesem Zeitpunkt der Umlegungsplan noch nicht in Kraft getreten sein sollte. Soweit die derzeitigen Eigentümer die Flächen bereits veräußert haben und daher nicht Partei dieses Vertrages sind, gilt die Verpflichtung entsprechend für die Erwerber.

(3) Die Regelungen des Teils B. §§ 2-4 gelten für die Flächen des Ortsparks entsprechend.

(4) Die unter (1) genannten Flächen sind ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplans freizuhalten, unter der Voraussetzung, dass der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Es ist unzulässig diese Flächen zur Baustelleneinrichtung für die Freimachungs-, Erschließungs- oder Wohnbaumaßnahmen, u.a. für Lagerungen, Kran- und Containeranlagen, zu nutzen.

§ 2 Flächen für temporäre Nutzungen während der Landesgartenschau

(1) Von den Eigentümern der Gemeinde zu überlassende Flächen:

Die Gemeinde beabsichtigt einzelne Flächen, für die nach dem Bebauungsplan Nr. 100 ein Baurecht ausgewiesen wird und die aufgrund des einvernehmlichen Umlegungsverfahrens einzelnen Eigentümern zugeteilt werden sollen, zur Durchführung der Landesgartenschau 2024 als temporäre Ausstellungsfläche bzw. Parkplatzflächen zu nutzen. Zu diesem Zweck werden die betreffenden Flächen gemäß nachfolgender Regelung der Gemeinde zur unentgeltlichen Nutzung überlassen.

a) Die in **Anlage H 2.1** rot umrandet und gelb schraffierten Flächen werden ab Inkrafttreten des Umlegungsplans an die Gemeinde übergeben. Die jeweiligen Eigentümer werden an den in der **Anlage H 2.1** rot umrandeten und gelb schraffierten Flächen bis dahin keinerlei Veränderung vornehmen und insbesondere keine Rodungen durchführen.

Die Gemeinde verpflichtet sich zur Rückgabe der Flächen nach Ende der Landesgartenschau zum 01.12.2024 in geräumtem Zustand (Fällung der Bäume und Sträucher ohne archäologische Untersuchung). Während der Nutzung ist die Gemeinde berechtigt Teilrodungen durchzuführen. Die für die temporären Nutzungen eingelegten Leitungen oder andere Einbauten sind zu entfernen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass insb. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Räumung oder Rodung zum vereinbarten Zeitpunkt entgegenstehen. Zu diesem Zweck wird sich die Gemeinde bereits im Vorfeld der Überlassung der betreffenden Flächen an die Gemeinde fachlich beraten lassen und ggfls. Schutzmaßnahmen durch-

führen, die das Ansiedeln geschützter Arten verhindern. Die Eigentümer gestatten der Gemeinde bereits vor Übergabe der Flächen, diese Maßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Planern der Landesgartenschau die Aufgabe zu erteilen, die beschriebenen temporären Ausstellungsflächen so zu planen, dass das Entstehen artenschutzrechtlicher Tatbestände so weit als möglich vermieden wird und – soweit Rodungen erforderlich sind – dass diese auf den durch die Eigentümer überlassenen Flächen umgesetzt werden.

b) Die in **Anlage H2.1.** rot umrandeten und gelb bzw. orange hinterlegten Flächen werden entsprechend der Anlage von den jeweiligen Eigentümern an die Gemeinde übergeben (geplante Ausstellungsfläche). Bis zur Übergabe an die Gemeinde werden die Flächen von den jeweiligen Eigentümern an den Erschließungsträger als Baustelleneinrichtungsflächen zur unentgeltlichen Nutzung überlassen. Sofern diese die Flächen für die Baustelleneinrichtung herrichten (insb. Rodung, Abtrag Oberboden, Einbau Schotter), sind diese Veränderungen vor Übergabe an die Gemeinde nicht zurückzubauen, die Flächen jedoch zu räumen.

Die Gemeinde verpflichtet sich zur Rückgabe der Flächen nach Ende der Landesgartenschau zum 01.12.2024 in geräumtem Zustand und gerodetem Zustand (Fällung der Bäume und Sträucher ohne archäologische Untersuchung). Die für die temporären Nutzungen eingelegten Leitungen oder andere Einbauten sind zu entfernen.

c) Die in **Anlage H 2.1** rot umrandeten und rosa hinterlegten Flächen werden während der Durchführung der Landesgartenschau als Parkplätze genutzt. Die betreffenden Flächen werden von den jeweiligen Eigentümern an die Gemeinde zum 01.03.2024 übergeben. Die Flächen sind mit einem Niveau von ca. 0,30 m (bzw. abhängig von den Auflagen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) unterhalb des aktuellen Geländeniveaus in geräumtem und gerodetem Zustand zu übergeben.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Flächen zum 31.10.2024 in dem Zustand an die Eigentümer zurückzugeben, in dem sie ihr von den Eigentümern überlassen wurden. Die für die temporären Nutzungen eingelegten Leitungen oder andere Einbauten sind zu entfernen.

d) Für sämtliche Flächen gem. Abs. (1) a), b) und c) gilt: Nach dem jeweiligen Rückgabetermin sind die Eigentümer berechtigt, die betreffenden Flächen in Besitz zu nehmen. Kommt die Gemeinde ihrer Pflicht zur Räumung oder Rodung nicht zum vereinbarten Zeitpunkt nach, so sind die Eigentümer berechtigt diese Maßnahmen auf Kosten der Gemeinde durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die Untersuchung von Bodendenkmälern durch die Eigentümer ist vor Übergabe der Flächen an Gemeinde zum Zwecke der Landesgartenschau nicht geschuldet. Den Eigentümer ist bekannt, dass jeder Eingriff in den Boden einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedarf. Sollten bei Herstellung der jeweiligen temporären Nutzungen denkmalrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, holt diese die Gemeinde auf eigene Kosten ein und führt ggf. in den Erlaubnissen enthaltene Auflagen auf eigene Kosten durch; Teil B. § 4 bleibt unberührt.

(2) Die Gemeinde ist berechtigt, die ihr gemäß Absatz (1) a), b) und c) überlassenen Flächen der Kirchheim 2024 GmbH zur Nutzung zum Zwecke der Durchführung der Landesgartenschau zu überlassen. Die Überlassung ist nur zulässig, wenn die Kirchheim 2024 GmbH der Berechtigung der jeweiligen Eigentümer zur Inbesitznahme ab dem jeweils geregelten Zeitpunkt schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung muss schriftlich gegenüber den jeweiligen Eigentümern erfolgen.

§ 3 Bautätigkeit vor und während der Landesgartenschau

(1) Die zukünftigen Eigentümer der Wohnbaufelder WR 6, 7 und 12 (Süd) verpflichten sich, im Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum Beginn der Landesgartenschau am 01.03.2024 im B-Plan-Gebiet auf ihren Grundstücken keine umfassenden Bautätigkeiten zu beginnen, bei welchen bei Zugrundelegung eines ungestörten Bauablaufs abzusehen ist, dass es während der Dauer der Landesgartenschau (1. März

2024 bis 21. Oktober 2024) zu Tiefbau-, Baugruben-, Rohbau- und Dacharbeiten mit negativem Einfluss auf die Landesgartenschau durch Verkehrsbelastung, Erscheinungsbild, unzumutbare Lärm- und Staubbelastung kommen würde.

(2) Unter der Voraussetzung, dass der Umlegungsplan bis spätestens zum 31.12.2020 in Kraft tritt, streben die zukünftigen Eigentümer an, die Baufelder WR 8, 9, 10, 12 (Mitte) und 14 (1) einschließlich der jeweiligen Außenanlagen bis zum 31. März 2024 bezugsfertig herzustellen (Bebauungsziel). Die betroffenen Eigentümer werden der Gemeinde bis zum 30.06.2022 mitteilen, für welche der Baufelder nach vorstehender Ziffer (2) das Bebauungsziel erreicht werden kann; sie verpflichten sich für die Baufelder, auf denen das Bebauungsziel nicht erreicht wird, in Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept für die Zeit der Landesgartenschau auf Ihre Kosten zu entwickeln und umzusetzen. Sollte das Bebauungsziel nur unter unzumutbaren Bedingungen zu erreichen sein, hat der jeweilige Eigentümer dies der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Als unzumutbar gelten dabei insbesondere: ein nicht ausreichender Vorvermarktungsstand für einen rechtzeitigen Baubeginn, höhere Gewalt, Streiks oder die Insolvenz eines Nachunternehmens.

In solchen Fällen hat der jeweilige Eigentümer der Gemeinde und der Kirchheim 2024 GmbH einen Vorschlag zu unterbreiten, wie die betroffenen Baufelder während der Dauer der Landesgartenschau in einen den Belangen der Besucher und Veranstalter gerechten Zustand gebracht werden (Sicherungsmaßnahmen). Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Verkehrssicherung, zur Lärmvermeidung und zur Ordnung und Gestaltung der Flächen. Es bedarf einer Freigabe zur Umsetzung durch die Kirchheim 2024 GmbH.

Die Kirchheim 2024 GmbH begleitet die Durchführung der freigegebenen Maßnahmen.

Kräne und Haufwerke sind auf diesen Baufeldern während der Dauer der Landesgartenschau zu entfernen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

Gerüste sind während der Landesgartenschau mit Planen zu verdecken, deren Gestaltung der Zustimmung der Kirchheim 2024 GmbH bedarf.

(3) Für alle in Abs. (2) bezeichneten Baufelder gilt während der Dauer der Landesgartenschau absolute Bauruhe an folgenden Tagen:

- Tag der Eröffnung
- Sonn- und Feiertage
- Samstage
- Brückentage

(4) Erzielt der jeweilige Eigentümer über einzelne Maßnahmen kein Einvernehmen mit der Kirchheim 2024 GmbH, wird der Gestaltungsbeirat (Teil G. § 1) Maßnahmen unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Beteiligten festlegen. Zustimmungen sind zu erteilen, wenn durch Baustillstand ein erheblicher (Verzugs-)Schaden für den jeweiligen Eigentümer zu entstehen droht. Der Eigentümer hat der Gemeinde den drohenden Schaden aufzuzeigen.

Teil I: Schlussbestimmungen

§ 1 Satzungsbeschluss; Planreife

Die Eigentümer sind damit einverstanden, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung erst dann zur Satzung beschlossen wird, wenn die Sicherheiten nach Teil C. § 6 Abs. 8 und Teil F. und des Kostenerstattungsvertrages (**Anlage C.1.3**) gestellt sind, die bisher angefallenen fälligen Kosten nach Teil I. § 5 bezahlt sind und die Notarbestätigung nach Teil C. § 5 Abs. 1 a) der Gemeinde vorgelegt wurde.

Soweit grundbuchrechtliche Absicherungen zugunsten der Gemeinde und des Erschließungsträgers erst mit Inkrafttreten (§ 72 BauGB) des Umlegungsplans hoheitlich bewirkt werden, sind die Eigentümer damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan mit Grünordnung erst dann zur Satzung beschlossen wird, wenn die Eigentümer ihre Einverständniserklärungen zur Umlegung gegenüber der Gemeinde abgegeben haben.

Die Eigentümer erkennen an, dass der Eintritt der Planreife nach § 33 BauGB den Fortbestand des Planungswillens der Gemeinde voraussetzt. Die Gemeinde erklärt, dass dieser Planungswille auch nach Abschluss dereteiligungsverfahren nach dem BauGB solange nicht besteht, bis die vorbezeichneten Sicherheiten, Bestätigungen und Erklärungen bei ihr vorliegen.

Die Eigentümer verzichten auch mit Wirkung für ihre Rechtsnachfolger darauf, Bauanträge vor dem Satzungsbeschluss einzureichen.

§ 2 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen desjenigen, der die Baugenehmigung erhält, dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

§ 3 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

Die Beteiligten erklären jeweils für den Fall, dass durch gerichtliche Entscheidungen die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung verhindert, verzögert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt werden, gegen die Gemeinde keinerlei Ansprüche geltend zu machen.

Die Eigentümer erkennen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 an und werden daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, welcher Art auch immer, gegen die Gemeinde geltend machen. Dies gilt nicht, soweit die Gemeinde sich an Dritten wegen der vorgenannten Ansprüche schadlos halten kann.

Die Beteiligten verzichten auf einen Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO.

Den Beteiligten ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise die Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass

die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, werden die Eigentümer keinerlei Forderung gegen die Gemeinde erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.

§ 4 Rücktrittsrecht; Normenkontrolle

(1) Die Beteiligten sind unter den nachfolgend genannten Bedingungen zum Rücktritt von diesem Vertrag mit vertragsbeendigender Wirkung für alle Beteiligte berechtigt, wenn

- a) der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Vertragsschluss zur Satzung beschlossen wird und/oder
- b) der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 mit Festsetzungen zur Satzung beschlossen wird, die wirtschaftlich nicht nur unwesentlich von den im Bebauungsplanentwurf **Anlage A.3** vorgesehenen Festsetzungen abweichen, wobei Abweichung von Festsetzungen zur Geschossfläche in jedem Fall als wesentlich gelten, und darüber nicht allseitiges Einvernehmen der Vertragsparteien erzielt wurde und/oder
- c) einer der Eigentümer seine Einverständniserklärung zum Umlegungsplan entsprechend den Voraussetzungen der Einverständniserklärungen (siehe **Anlage A.2** Einverständniserklärung) rechtswirksam widerrufen hat.

Das Rücktrittsrecht desjenigen Planungsbegünstigten erlischt, dem auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 100 erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 zur Satzung beschlossen ist.

Das Rücktrittsrecht des jeweiligen Beteiligten erlischt mit Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans.

Das Rücktrittsrecht steht jedem einzelnen Beteiligten zu und kann jeweils nur binnen drei Monaten nach Eintritt der Rücktrittsvoraussetzungen ausgeübt werden. Der Rücktritt ist jeweils mit eingeschriebenem Brief gegenüber der Gemeinde zu erklären. Für einen Rücktritt der Gemeinde genügt eine entsprechende Erklärung gegenüber dem amtierenden Notar, der insoweit Empfangsbevollmächtigter der Beteiligten ist.

(2) Wird der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 100 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt oder im Wege der Inzidentkontrolle für unanwendbar erklärt, verpflichten sich die Vertragsparteien zu einer Vertragsanpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (Art. 60 BayVwVfG). Dabei sind insbesondere bis dahin schon begonnene Bauvorhaben, erteilte Baugenehmigungen oder Bauvorbescheide zu berücksichtigen.

Die Gemeinde wird auf Verlangen des jeweiligen Beteiligten im Verfahren nach Art. 58 BayBO die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen.

§ 5 Verkauf von Flächen bzw. Miteigentumsanteilen; Freistellung

(1) Die Beteiligte zu 1) hat von der Beteiligten zu 8) eine Teilfläche von 995 qm aus der FlNr. 1045 und die FlNr. 1037/4 erworben. Sie stellt daher die Beteiligte zu 8) von einer Inanspruchnahme aus diesem Vertrag im Hinblick auf die erworbenen Flächen frei.

(2) Die Beteiligte zu 1) und das Kommunalunternehmen Liegenschaftsverwaltung Kirchheim haben eine Teilfläche von 995 qm aus FlNr. 1045, FlNr. 1037/4 und 14,2/100 Anteil an FlNr. 132 im Vorfeld

dieser Beurkundung erworben; sie stimmen in der Einverständniserklärung (**Anlage A.2**) zu, dass im Umlegungsverfahren eine Zuteilung i.H.v. 1.494,11 qm GF, die aus diesen Erwerben resultiert, an die Beteiligte zu 6) erfolgt. Die Beteiligte zu 6) stellt die Beteiligte zu 1) und das Kommunalunternehmen Liegenschaftsverwaltung Kirchheim im Hinblick auf die von ihnen erworbenen Flächen und Miteigentumsanteile von den Verpflichtungen aus diesem Vertrag frei.

(3) Die Beteiligte zu 7) hat von der Beteiligten zu 8) eine Teilfläche von 7.320,27 qm aus der FlNr. 1045 erworben. Sie stellt daher die Beteiligte zu 8) von einer Inanspruchnahme aus diesem Vertrag im Hinblick auf die erworbenen Flächen frei.

§ 6 Zustimmung des Gemeinderates

Dieses Rechtsgeschäft wird erst wirksam nach Genehmigung, für die die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich ist, die für den 02.12.2019 vorgesehen ist. Eine Vorbefassung des Gemeinderats fand am 23.09., 07.10. und 04.11.2019 statt. Die Gemeinde verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich nach Erhalt fünf beglaubigte Abschriften eines Auszugs des Beschlussprotokolls zu übermitteln.

Die Beteiligten verzichten bis zum 31.01.2020 auf die Aufforderung an die Gemeinde, sich zur Genehmigung des Gemeinderates zu äußern (§ 177 BGB analog). Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

§ 7 Bezugsurkunden

Zum Zwecke der besseren Übersichtlichkeit, insbesondere zur Entlastung der heutigen Urkunde von lediglich technischen Beschreibungen, Rechenaufstellungen und Plansätzen hat der amtierende Notar am 09.10.2019 unter URNr. T 2018/2019 und am 18./19. und 20.11.2019, URNr. T 2356/2019, zwei so genannte Verweisungsurkunden (Bezugsurkunden) erstellt. Auf diese Urkunden bzw. auf deren Anlagen wird nach § 13 a BeurkG hiermit und an der jeweils einschlägigen Stelle in diesem Vertrag verwiesen. Dies hat zur Folge, dass der Inhalt der Bezugsurkunden auch zum Inhalt der heutigen Urkunde wird. Die Beteiligten erklären sämtlich, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunden genau bekannt ist. Auf ihre erneute Verlesung wird ebenso verzichtet wie auf Beifügung einer beglaubigten Abschrift der Bezugsurkunden zur heutigen Urkunde. Die Bezugsurkunden mit Anlagen wurden anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt. Diese wird hiermit von den Beteiligten genehmigt.

Die Anlagen der Bezugsurkunden entsprechen dem derzeitigen Stand des Bebauungsplan - Verfahrens Nr. 100. Die Vertragsteile sind sich einig, dass sich während der Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens noch Änderungen ergeben können. Die Eigentümer werden ihre weiteren Planungen und Maßnahmen auf eigene Kosten jeweils entsprechend aktualisieren. Letztlich maßgebend sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100.

§ 8 Rechtsnachfolge

(1) Die Beteiligten sind berechtigt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte im Wege einer allseitigen Vertragsübernahme zu übertragen.

(2) Aus den Verpflichtungen dieses Vertrages wird ein Beteiligter nur dann entlassen, wenn der erwerbende Dritte nachweislich die Verpflichtungen aus diesem Vertrag als eigene Schuld gegenüber der Gemeinde übernimmt, er der Gemeinde für die übernommene Verpflichtung in vollem Umfang

Sicherheit in Form von Bürgschaften leistet, die den Anforderungen aus Abschnitt F genügen und er für die Gemeinde nach diesem Vertrag in der Umlegung zu bestellende Auflassungsvormerkungen erneut bestellt. Der Nachweis ist vom jeweiligen Beteiligten gegenüber der Gemeinde mittels Vorlage der notariell beurkundeten Verträge zu erbringen. Falls erforderlich werden Gemeinde und Beteiligte eine Übernahmevereinbarung mit dem erwerbenden Dritten abschließen.

§ 9 Veröffentlichung

Die Gemeinde beabsichtigt im Sinne der Transparenz kommunalen Handelns, diesen Vertrag mit seinen Anlagen, jedoch ohne die Anlagen A.2 und C.1.3, zu veröffentlichen. Personen- oder firmenbezogene Daten hat sie dabei unkenntlich zu machen. Die Eigentümer stimmen der Bekanntmachung zu.

§10 Kosten

Sämtliche durch den Abschluss dieses Vertrages anfallenden Kosten, insbesondere auch die Kosten der notwendigen notariellen Beurkundung dieses Vertrages tragen die Beteiligten in dem in Teil D. § 4 genannten Verhältnis.

Die Kosten für den Vollzug des Vertrages tragen jeweils die beteiligten Eigentümer.

§ 11 Ausfertigungen:

Die Beteiligten zu 1) bis 8) erhalten je eine Ausfertigung und zwei beglaubigte Abschriften dieser Urkunde.

Der Notar wird darüber hinaus gebeten, den Beteiligten eine ungeheftete Kopie dieser Urkunde sowie eine PDF mit dem Vertrag und sämtlichen Anlagen zu überlassen.

§ 12 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung der vorstehenden Regelung nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen dadurch nicht berührt.

Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der betroffenen Bestimmungen eine solche zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich Gewollten möglichst nahe kommt. Das gleiche gilt für den Fall einer Regelungslücke.

Anlagen:

Nummer	Bezeichnung
A.1	Eckpunktepapier
A.2	Einverständniserklärung
A.3.1 (NEU)	B-Planentwurf Nr. 100 - Planzeichnung
A.3.2 (NEU)	B-Planentwurf – Satzung
C.1.1	Plan Erschließungsanlagen
C.1.2	Erschließungsträgervertrag
C.1.3	Kostenerstattungsvertrag
C.1.4	Plan Nachbargebiete
C.3.4	Plan Eigentümerwege und Dienstbarkeitsflächen
C.4.1.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
C.4.2	Pflege- und Entwicklungskonzept
C.5.1	Dienstbarkeiten Ausgleichsflächen
C.6.2	
D.1.1	Berechnungen soz. Infrastruktur
D.2.1	Vereinbarung Staatliches Bauamt Nr. 1 bis 3
D.3.1	Aufstellung Kosten B-Plan
E.2.1	Richtlinie Wohnungsvergabe
E.2a	Verpflichtungen für Wohnungskäufer
E.6.1	Kaufvertragsbedingungen
G.3.1	Bauabschnittsplan
G.5.1	Mobilitätskonzept
H.2.1	Lageplan temporäre Nutzung für LGS

Unterschriften siehe Folgeseite