

STÄDTEBAULICHER VERTRAG
zur Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b
„Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“

zwischen

der Gemeinde Pullach i. Isartal
vertr. d. d. Erste Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund
Johann-Bader-Straße 21, 82049 Pullach i. Isartal
- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und

der United Initiators GmbH
vertr. d. d. Geschäftsführer Andreas Rutsch
Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, 82049 Pullach i. Isartal
- nachfolgend „**United Initiators**“ oder kurz „**UI**“ genannt -

- gemeinsam „die **Parteien**“ genannt -

Vorbemerkung

1. United Initiators betreibt am Standort Pullach i. Isartal ihr Stammwerk zur Herstellung von organischen Peroxiden und Persulfaten. Das Werk befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und Nr. 23a „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)“, sog. Bio-Tec-Campus, und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Industriegebiet, Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung und Gewerbegebiet (GE) mit Emissionsbeschränkung dargestellt.

Die UI beabsichtigt eine Optimierung im Werk vorzunehmen (sog. Projekt „Big Wings“), um Verladeabläufe, Lieferabläufe und Produktionsabläufe an aktuelle Gegebenheiten anzupassen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine Änderung der beiden Bebauungspläne erforderlich, da das Konzept „Big-Wings“ grünplanerische Festsetzungen berührt, unmittelbar an bestehenden Waldflächen liegt und neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, die Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen vorsieht. Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant.

2. Die Gemeinde beabsichtigt, die für die Optimierung erforderlichen bauleitplanerischen Maßnahmen vorzunehmen und für den Geltungsbereich der oben benannten Bebauungspläne das Baurecht mit Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (im Folgenden auch schlicht „Bebauungsplan“ genannt) für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den FINrn. 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 neu zu ordnen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" anzupassen. Die Gemeinde hat dazu mit Beschlüssen vom 15.09.2020 die Bauleitplanverfahren eingeleitet.
3. Für die Gemeinde können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden. Die Gemeinde verfolgt u.a. Ziele hinsichtlich der
 - Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
 - Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
 - Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes und
 - Schaffung von ökologischen Ausgleichmaßnahmen.

4. Im Rahmen der Umplanung möchte die Gemeinde des Weiteren im nördlichen Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ festsetzen und dort anschließend einen Wertstoffhof errichten; ebenso ist beabsichtigt auf dieser Fläche den „Isartaler Tisch“, einen Bedarfsversorger für Sozialhilfeempfänger, auf einer Geschossfläche von ca. 400 m² unterzubringen.

5. Das Vertragsgebiet sind die in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag rot umrandet dargestellten Grundstücke mit den FINrn. 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106, je Gemarkung Pullach, die allesamt im Eigentum der UI bzw. des verbundenen Unternehmens BAYERN ACQUISITION LLC (Delaware, US), stehen.

6. Weitere Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - Grundvereinbarung zwischen der Gemeinde und der United Initiators vom 26.07.2022
 - Anlage 2
 - Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ in der Fassung vom 22.02.2022 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München
 - Anlage 3
 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“, vom 22.02.2022, DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Nymphenburger Straße 29, 80335 München
 - Anlage 4
 - Lageplan mit Darstellung der „Fläche mit Baumassenbeschränkung“
 - Anlage 5
 - Lageplan mit Darstellung der Lage der Biofilter
 - Anlage 6

A. Städtebauliche Regelungen

1. Lagerbeschränkung

Die UI verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, in dem in der Anlage 5 rot umrandeten Bereich der Grundstücke mit den FINrn. 412/60 und 412/105, je Gemarkung Pullach, nicht mehr als eine Baumasse von 9.682 m³ zum Zweck der Lagerung von organischen Peroxiden mit einer Obergrenze von nicht mehr als 1.600 t zu lagern.

Des Weiteren verpflichtet sich UI gegenüber der Gemeinde, keinerlei baurechtliche, immissionsschutzrechtliche oder sonstige Anträge bei den jeweils zuständigen Behörden zu stellen oder einzureichen, bei deren Genehmigung, Zulassung usw. eine Überschreitung der vorgenannten Baumasse im bezeichneten Bereich der Anlage 5 ermöglicht werden würde.

2. Großkamin

Die UI verpflichtet sich, neben dem im Vertragsgebiet heute vorhandenen Großkamin mit 84 Metern Höhe über Gelände keine weiteren Anlagen zu errichten bzw. errichten zu lassen, die die jeweils zulässige Wandhöhe für erforderliche technische Dachaufbauten um mehr als 20 Meter überschreiten.

Dies gilt nicht, wenn bei Anlagen eine größere Höhe nach einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren erforderlich ist und die Gemeinde ihr Einvernehmen dazu erteilt, insbesondere dann, wenn die Anlagen zu einer Verbesserung der Umweltverträglichkeit führen.

3. Photovoltaik

UI verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Installation und Nutzung von Anlagen zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie auf Neubauten von Gebäuden bzw. Sanierungen, welche Neubauten gleich stehen, im Vertragsgebiet, auf denen dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Die technische und/oder wirtschaftliche Unmöglichkeit wird von UI gegenüber der Gemeinde im baurechtlichen- oder immissionsschutzrechtlichen Verfahren angezeigt.

4. Biofilter und Nachklärbecken

- 4.1. Die UI verpflichtet sich, die in der Anlage 6 eingezeichneten Biofilter beizubehalten, deren Funktionsfähigkeit jährlich zu überprüfen und je nach Ergebnis der Prüfung auszutauschen. Dabei werden weiterhin Biofilter eingesetzt, welche gegenüber Aktivkohlefilter nachhaltiger sind.

UI betreibt bereits ein Nachklärbecken, welches Geruchsstoffe durch Peressigsäuren oxidativ eliminiert. UI verpflichtet sich, dieses Nachklärbecken einschließlich der Oxidation von Geruchsstoffen durch Peressigsäuren weiter zu betreiben, in funktionsfähigem Zustand zu halten und technisch zu optimieren.

- 4.2. Der Gemeinde steht es frei, bei der jährlichen Kontrolle der Biofilter beizuwohnen bzw. Mitarbeiter der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) der Gemeinde Pullach i. Isartal, Johann-Bader-Str. 21, 82049 Pullach i. Isartal zu diesen Kontrollen zu senden, welche die Funktionsfähigkeit der Biofilter mitkontrollieren. Der Gemeinde steht es weiter frei, in sinnvollen Zeitabständen Kontrollen der Funktionsfähigkeit des Nachklärbeckens selbst oder durch die VBS durchzuführen. UI entstehen durch die Teilnahme der Gemeinde bzw. ihrer Vertreter keine Kosten.

B. Natur- und Artenschutz

1. Im Rahmen der Aufstellung der in der Vorbemerkung näher bezeichneten Bauleitpläne wurde eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und sind in Ziff. 7 der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 23b (Stand 26.07.2022) beschrieben und bewertet.

2. Der Umweltbericht enthält zu verschiedenen Umweltbelangen sowohl Vermeidungs- als auch Kompensationsmaßnahmen. Dies betrifft insbesondere

- die enthaltenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Tiere
- die benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Erhalt der biologischen Vielfalt
- die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
- die enthaltenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz des Umweltbelangs Fläche
- die benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der Oberflächengewässer
- die enthaltenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Umweltbelange Klima und Luft sowie Landschaft
- die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verwirklichung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten

UI verpflichtet sich mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages, alle noch ausstehenden in Ziff. 7 der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 23b (Stand 26.07.2022) benannten Vermeidungs- wie auch Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichtes durchzuführen.

Die im Umweltbericht unter Kapitel 7.2.18 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach dem dort jeweils beschriebenen Eingriff umzusetzen. In begründeten Ausnahmefällen können die geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb der derzeit bewohnten Grundstücke inkl. deren Erschließung mit den FINrn. 412/67, 412/69 bis 412/71, 412/78 und 412/94, je Gemarkung Pullach, bis zu drei Jahre nach den jeweils erfolgten Eingriffen durchgeführt werden.

Die zur Kompensation des jeweiligen Eingriffs erforderlichen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen sind von UI durch Dienstbarkeiten und deren Erhalt durch Reallasten, jeweils zu Gunsten der Gemeinde und des Freistaates Bayern, dinglich zu sichern.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus dem Umweltbericht ist der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu beachten. Da die dortigen gutachterlichen Aussagen nach spätestens 5 Jahren nach Erstellung des Fachbeitrages nicht mehr aussagekräftig sind, sind bei einer späteren Umsetzung neue Untersuchungen durchzuführen, auf deren Grundlage die Maßnahmen beruhen müssen.

Die fachlichen Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde sind zu beachten. Kommt UI dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde ihr zur Durchführung eine angemessene Frist setzen. Nach Ablauf der Frist ist die Gemeinde berechtigt, die Maßnahmen auf Kosten von UI vornehmen zu lassen.

3. UI stellt neben den Maßnahmen im Umweltbericht noch vier Quartiere für Schwalben (Vorsprünge für Nester von Mehlschwalben) auf dem Werksgelände zur Verfügung. Die Aufstellung der Quartiere erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde.
4. Zusätzlich zu den geplanten Maßnahmen nach dem Umweltbericht verpflichtet sich UI, Beleuchtungsanlagen im Vertragsgebiet zukünftig, soweit sinnvoll möglich und unter Berücksichtigung sicherheitstechnischer Belange, nur noch durch insektenfreundliche LED-Beleuchtung zu ersetzen. Hierdurch soll ein weiterer Beitrag zur Reduktion der Lichtverschmutzung und zum Umweltschutz geleistet werden.

C. Werksfeuerwehr, Freiwillige Feuerwehr Pullach i. Isartal (Feuerwehrbedarfsplan)

1. UI ist der aktuelle Feuerwehrbedarfsplan (Stand 2020) für das Gebiet der Freiwilligen Feuerwehr Pullach i. Isartal bekannt. UI wird die dort für die Werksfeuerwehr aufgezeigten Einsatzmittel ständig in einsatzbereitem Zustand vorhalten. Sofern eine geänderte Gefährdungsbeurteilung eine Reduktion der Einsatzmittel rechtfertigt, ist diese Verpflichtung in beiderseitigem Einvernehmen anzupassen.

2. UI hat am Standort Pullach i. Isartal eine eigene Werksfeuerwehr – sie besteht derzeit aus mehr als 30 Mitarbeitern ganz unterschiedlicher Unternehmensbereiche, die sich für die Aufgaben der Werksfeuerwehr haben zusätzlich ausbilden lassen.

Der Anerkennungsbescheid der Regierung von Oberbayern für den Einsatz der Werksfeuerwehr stammt vom 04.04.2011. Darin sind diverse Anforderungen beschrieben. UI verpflichtet sich, die Werksfeuerwehr nach den Erfordernissen des Anerkennungsbescheides der Regierung von Oberbayern sowie den laufenden Fortschreibungen (bspw. aufgrund des Vorhabens „BigWings“) in entsprechender Personenstärke und mit entsprechenden Einsatzmitteln nach Maßgabe des Anerkennungsbescheides der Regierung von Oberbayern vorzuhalten.

UI hat sich zum Ziel gesetzt, unabhängig von Wohnraum und Schichtsystemen ein zukunftsfähiges Modell zu entwickeln, das ausreichend qualifiziertes Personal für die Werksfeuerwehr zur Verfügung stellt. Das Konzept wurde 2018 durch eine Fachfirma erstellt: Es behandelt u.a. technische Maßnahmen wie Schutzeinrichtungen, betriebliche Interessen wie z. B. Mitarbeiter- und Umweltschutz, Schadensvermeidung und -begrenzung sowie eine versicherungstechnische Bewertung.

2020 wurde das Konzept bezüglich Fahrzeuge und Einsatzgeschehen aktualisiert. Die Bewertung der technischen Maßnahmen aus brandschutz- und feuerwehrtechnischer Sicht erfolgte durch ein Fachbüro. Präsentiert wurde das Konzept bei der Regierung von Oberbayern als Aufsichtsbehörde am 20.02.2020, bei der Freiwilligen Feuerwehr Pullach i. Isartal am 29.01.2021.

Die Werksfeuerwehr der UI ist mit der Führung der Freiwilligen Feuerwehr Pullach i. Isartal in einem kontinuierlichen Dialog. Dabei geht es insbesondere um den fachlichen Austausch zu relevanten feuerwehrtechnischen Aspekten, um Fragen der Kooperation im Falle eines Feuerwehr-Einsatzes und um gegenseitige Einblicke in die konkrete feuerwehrtechnische Arbeit.

D. Verkehr und Energie

1. Erweiterung der Lichtzeichenanlage (LZA)

- 1.1. Entsprechend des in dem Bebauungsplan Nr. 23b unter Ziff. 12 aufgeführten Hinweises ist bei der Umsetzung verkehrsrelevanter Bauvorhaben im Planungsgebiet in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu prüfen, ob eine Änderung der bestehenden Signalisierung am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße erforderlich ist. Sofern diese Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine Änderung erforderlich ist, ist diese entsprechend der Ergebnisse umzusetzen.
- 1.2. Sofern eine solche Änderung der oben benannten Signalisierung umgesetzt werden soll, sind die hierfür entstehenden Kosten von demjenigen zu tragen, dessen Bauvorhaben den Verkehrszuwachs hervorruft. Für den Fall, dass die Kosten demnach von UI zu tragen sind, verpflichtet sich UI sowohl gegenüber der Gemeinde wie auch - und insoweit als echter Vertrag zu Gunsten Dritter – gegenüber dem Staatlichen Bauamt Freising zur Herstellung und Umsetzung der ausgelösten Änderung der Signalisierung der Lichtzeichenanlage auf eigene Kosten.

Sollte nach den Forderungen des Staatlichen Bauamtes Freising eine Regelung zur Erweiterung der Signalisierung vom Staatlichen Bauamt Freising nur mit der Gemeinde getroffen werden, so wird die Gemeinde die hierfür notwendigen Verträge und Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt Freising schließen. Die der Gemeinde hierdurch entstehenden Kosten wird die UI übernehmen und ersetzen.

Soweit erforderlich verpflichten sich die Vertragsparteien alles Weitere in einer gesonderten städtebaulichen Vereinbarung zu regeln.

2. Ladestationen innerhalb des Werksgeländes

Die UI verpflichtet sich spätestens 1 Jahr nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB mindestens 2 Ladepunkte für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge betriebsfertig zu errichten.

E. Weitere Städtebauliche Vereinbarungen, Schlussbestimmungen

1. Kostentragung

UI wird die der Gemeinde im Zusammenhang mit der in der Vorbemerkung dargestellten Bauleitplanung entstandenen Kosten für die folgenden Dienstleistungen durch folgende Berater bzw. Planungsbüros erstatten:

- DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Döring Spieß Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

UI verpflichtet sich, die der Gemeinde in Rechnung gestellten Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Vorlage der jeweiligen Rechnung zu erstatten, sofern UI nicht selbst Adressat der Rechnung ist und diese direkt begleicht.

2. Planungsfreiheit und Haftungsausschluss

- 2.1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen, ein Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans für den Grundbesitz der UI durchzuführen und/oder insbesondere mit einem bestimmten Ergebnis als Satzung abzuschließen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Gemeinde mit den heutigen Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, welche diese an einer offenen Abwägung hindern könnte. Dies gilt insbesondere auch für Änderungswünsche, die von der Gemeinde aufgrund ihrer Planungshoheit vorgebracht werden.

- 2.2. Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen von UI, die diese in der Erwartung der Aufstellung des benannten Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes getätigt hat oder künftig tätigen wird, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere und uneingeschränkt auch für den Fall, dass die Gemeinde im Rahmen der Abwägung vom Feststellungs- und/oder Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder wenn eine Satzung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtswirksam zustande gekommen sein sollte.

- 2.3 Für den Fall, dass der gem. § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemachte Flächennutzungsplan bzw. der gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemachte Bebauungsplan für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte, sind Ansprüche auf Schadenersatz oder Entschädigung – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

3. Sicherheiten

- 3.1. Die Gemeinde hat aus dieser Vereinbarung ein Sicherungsbedürfnis für folgende Anwendungen:

Die Ersatzvornahme für die natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Teil B Ziff. 2. in Höhe von 50.000 €

- 3.2. Zur Erfüllung des Sicherungsbedürfnisses leistet UI der Gemeinde Sicherheit in Form einer Gesamtbürgschaft in Höhe von 50.000 €, die den Anforderungen des § 17 VOB/B entspricht.
- 3.3. Die Bürgschaft ist vor Ausnutzung des Baurechtes vorzulegen, vorher darf mit Baumaßnahmen nicht begonnen werden.
- 3.4. Die Gemeinde hat die Bürgschaft nach Umsetzung und Abnahme der jeweiligen Maßnahme nach 3.1 freizugeben.

4. Baufreigabe

- 4.1. Eine Ausnutzung des mit dem Bebauungsplan Nr. 23b geschaffenen Baurechts ist erst zulässig, wenn die Gemeinde die Baufreigabe erklärt hat.

- 4.2. Voraussetzung für die Baufreigabe ist:

- Vorlage der unwiderruflichen Bestellung der Dienstbarkeiten und Reallasten gem. Teil B Ziff. 2
- Vorlage der Bürgschaftsurkunde gem. Teil E Ziff. 3.

- 4.3. Die Baufreigabe erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber UI. Die bei der Gemeinde eingegangenen Unterlagen sind unverzüglich zu prüfen und das Ergebnis

der Prüfung innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Unterlagen nach vorstehender Ziffer schriftlich zu erklären.

5. Rechtsnachfolger, Haftungsübernahme

- 5.1. Die UI verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen schuldrechtlichen Pflichten und Bindungen ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der im Planungsgebiet befindlichen Flächen – jeweils mit Weitergabeverpflichtung – aufzuerlegen.
- 5.2. Die UI haftet der Gemeinde bis zur vertragsgemäßen Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben den Rechtsnachfolgern fort, solange und soweit die Gemeinde UI nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

6. Sonstiges

- 6.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung des Schriftformerfordernisses selbst. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht oder haben keine Gültigkeit.
- 6.2. Für den Fall, dass die Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes und / oder der Bebauungsplan Nr. 23b nicht in Kraft tritt bzw. im Nachhinein aufgehoben wird, entfallen alle hier im Zusammenhang getroffenen Verpflichtungen mit Ausnahme der in diesem Abschnitt unter § 1 getroffenen Kostenregelungen.
- 6.3. Vertragsgrundlage ist der heute bestehende und in dem Bebauungsplan Nr. 23b festgesetzte Nutzungsumfang des Stammwerks der UI. Für den Fall, dass sich der Nutzungsumfang oder Nutzungsinhalt an dem Stammwerk in einem nicht nur geringfügigen Maße verändern sollte, steht jeder Partei das Recht zu, eine Verhandlung über die von der Veränderung maßgeblich betroffenen Regelungen zu fordern, um diese an den geänderten Sachstand anzupassen. Im Übrigen bleibt Art. 60 BayVwVfG unberührt.
- 6.4. Sämtliche in diesem Vertrag von UI übernommenen auf Dauer angelegten schuldrechtlichen Verpflichtungen enden spätestens nach 20 Jahren ab Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages. Ist ein früheres Ende der Verpflichtung bestimmt, so gilt die kürzere Frist.

- 6.5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll der Fortbestand der übrigen Bestimmungen davon unberührt bleiben. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung soll dann eine solche als vereinbart gelten, die dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitestgehend entspricht. Gleiches gilt soweit sich herausstellt, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält oder aufgrund von Änderungen in der Planung Regelungsbedarf entsteht bzw. besteht.

Es soll dann eine angemessene Regelung gelten, die rechtswirksam dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt hätten, wenn die Rechtsunwirksamkeit der Bestimmung oder die Vertragslücke bekannt gewesen wäre. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Die Parteien verpflichten sich, die geänderten bzw. ergänzten Vereinbarungen jeweils schriftlich bzw. in gehöriger Form niederzulegen.

- 6.6. Bei dem in diesem Städtebaulichen Vertrag genannten Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan handelt es sich um einen Entwurf. Sofern sich dieser bis zu seinem Inkrafttreten unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 7 BauGB ändern sollte, so verpflichten sich die Parteien, diesen Vertrag im erforderlichen Umfang anzupassen.

7. Wirksamkeit

Dem Städtebaulichen Vertrag hat der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal mit Beschluss vom _____ zugestimmt. Dieser Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

Pullach i. Isartal, den _____

Pullach i. Isartal, den 13.7.2022

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin


Andreas Rutsch
Geschäftsführer