



## **Anlage 12:**

### **Städtebaulicher Vertrag**

# Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 71 PARTEMED-Kliniken

zwischen

der **Gemeinde Feldafing**,  
Bahnhofsplatz 1, 82340 Feldafing,  
gesetzlich vertreten durch den 1. Bürgermeister Bernhard Sontheim

- im Folgenden **die Gemeinde** genannt .

und

**Benedictus Krankenhaus Feldafing GmbH & Co. KG**  
Dr.-Appelhans-Weg 6, 82340 Feldafing,  
vertreten durch die Hospital Benedictus Krankenhaus Feldafing Verwaltungs GmbH,  
Dr.-Appelhans-Weg 6, 82340 Feldafing,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dr. Simon Machnik

- im Folgenden **Benedictus Klinik** genannt .  
- gemeinsam auch **die Parteien** genannt .

## Inhaltsverzeichnis

### Vorbemerkung

Die Benedictus Klinik beabsichtigt in Feldafing auf dem Grundstück der Gemarkung Feldafing, Flur-Nrn. 215/4 eine Klinik zu bauen und zu betreiben sowie weitere Nutzungen zu verwirklichen. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Benedictus Klinik. Auf den Grundstücken befinden sich derzeit noch Teile der ehemaligen Fernmeldeschule der Bundeswehr. Die bestehenden Gebäude sollen mit Ausnahme des Villinos, der bestehenden Heizzentrale und des Öllagers abgerissen werden. Diese beiden Gebäude werden für die angrenzende Bundeswehrrnutzung bis zu deren Aufgabe benötigt.

Um das für die geplanten Nutzungen erforderliche Planungsrecht zu ermöglichen, führt die Gemeinde ein Bauleitplanverfahren durch. Ein Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 sARTEMED-Klinik liegt als **Anlage 1** bei. Der Bebauungsplan sieht als zentralen Bestandteil die Errichtung eines Klinikgebäudes mit Nebenanlagen vor (SO-Klinik). Im westlichen Bereich ist Wohnbebauung für Klinikbedienstete vorgesehen (SO-Betriebswohnungen Klinik). In diesem Bereich besteht derzeit ein Wohngebäude, das bis zum Beginn der Realisierung des neuen Wohnbaurechts dem Klinikpersonal dient sowie das denkmalgeschützte Thomas Mann-Haus und weitere Nebenanlagen, das zukünftig auch für Klinikpersonal zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

Der Bebauungsplanumgriff erstreckt sich auch auf Bereiche, die derzeit noch von der Bundeswehr genutzt werden. Dies betrifft neben dem vorhandenen Hundezwinger und dem Pförtnerhaus insbesondere die im Süden des Plangebiets gelegene Siemensstraße. Diese Straße soll künftig nach Aufgabe des Standortes durch die Bundeswehr und Zurverfügungstellung der Straße an die Gemeinde als Haupteerschließungsstraße für das Gebiet fungieren (im Folgenden: endgültige Erschließungsstraße). Es ist aber noch nicht endgültig klar, inwieweit die Bundeswehr oder die BImA einer zukünftigen Widmung der Straße gegenüberstehen und ob Sie der Widmung der Straße und der Errichtung der erforderlichen Anschlüsse an die Grundstücke der Benedictus Klinik zustimmen werden. Aufgrund der derzeit bekannten Planung der Bundeswehr für den Abzug erscheint es unwahrscheinlich, dass die endgültige Erschließungsstraße bis zur Nutzungsaufnahme der Klinik zur Verfügung steht. Bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr soll auf den im Bebauungsplan als provisorische Erschließungsflächen (im Folgenden: Provisorium) festgesetzten Flächen ein Provisorium zunächst als Baustraße errichtet werden. Sollte bei Nutzungsaufnahme die endgültige Erschließungsanlage noch nicht zur Verfügung stehen, wird das Provisorium auch für Besucher der Klinik ausgebaut werden. Das Provisorium wird zurückgebaut, sobald die eigentlich vorgesehene Straße zur Verfügung steht. Ein Erschließungsplan liegt als **Anlage 2** bei.

Mit diesem Vertrag regeln die Parteien den Umfang von Bauverpflichtungen und zugleich Nutzungsbeschränkungen für die einzelnen Gebiete, soweit dies nicht durch den Bebauungsplan selbst geschehen ist.

Schließlich wird die bereits mit städtebaulichem Vertrag vom 16.06.2013 vereinbarte Kostenfreistellung und Kostenübernahmeregelung auch zwischen den Parteien vereinbart und bestätigt.

Die Parteien sind sich bewusst, dass in der weiteren Bearbeitung des Planentwurfs sowie im Rahmen der Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Änderungen der bisherigen Konzeption erforderlich werden können. Durch die Vereinbarungen in diesem städtebaulichen Vertrag sowie im bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 16.06.2013 bleibt die Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Eine Verpflichtung zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens und/oder zu einer bestimmten Bauleitplanung und/oder zur Schaffung von Baurecht wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

Vor dem Hintergrund dieser Vorbemerkungen schließen die Parteien folgende Vereinbarungen:

## **§ 1**

### **Kostenfreistellung bzw. -übernahme**

- (1) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde, die Gemeinde von den ihr entstehenden und entstandenen Kosten für rechtliche Beratung und Vertretung freizustellen. Die Freistellung gilt nur für Beratungsleistungen, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der in der Vorbemerkung erwähnten künftigen Bauleitplanung stehen und somit Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Umfasst sind insbesondere die Kosten für rechtliche Beratung bei der Durchführung des Verfahrens, die rechtliche Prüfung der Entwürfe der Bauleitplanung und abzuschließender öffentlich-rechtlicher Verträge einschließlich dieses Vertrages und die Beratung der Gemeinde darüber sowie die Vertretung der Gemeinde gegenüber Behörden oder in Rechtsbehelfsverfahren Dritter im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Die Benedictus Klinik verpflichtet sich direkt gegenüber den Beratern der Gemeinde zur Zahlung binnen einer Woche nach Zugang der auf die Gemeinde ausgestellten Kostenrechnung (Vertrag zugunsten Dritter). Die Gemeinde hat die Rechtsanwaltskanzlei PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwalts-gesellschaft, München mit ihrer rechtlichen Beratung und Vertretung im

Zusammenhang mit der Konversion der Fernmeldeschule beauftragt. Die Vergütung erfolgt auf Basis eines Stundenhonorars zu einem Stundensatz von 220 Euro (netto) zuzüglich einer Bürokostenpauschale von 2%.

- (2) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich weiterhin, sämtliche im Zusammenhang mit der künftigen Bauleitplanung anfallenden Kosten und Aufwendungen, z. B. Architektenhonorar, Ingenieurhonorar, Gutachterkosten, Gebühren, sowie deren Prüfungen, evtl. noch nicht bekannte Maßnahmen hinsichtlich Altlasten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung usw., sowie externe Beraterkosten der Behörden etc., ausschließlich selbst zu tragen.
- (3) Zu den in Abs. 2 genannten Kosten zählen auch die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bei der Gemeinde entstehenden Sach- und Personalkosten. Von der Kostentragung insoweit erfasst sind nur solche Kosten, die unmittelbar der vertragsgegenständlichen Bauleitplanung zurechenbar sind, und nur soweit die kostenauslösenden Arbeiten auch durch Dritte erledigt werden könnten. Die Gemeinde wird ihre Personalkosten durch entsprechend aussagekräftige Stundenaufschreibungen der eingebundenen Mitarbeiter nachweisen. Als Abrechnungsgrundlage wird jeweils der Personal- und Sachkostensatz für den betreffenden Verwaltungsbeamten entsprechend seiner Besoldungsgruppe zugrunde gelegt. Dies entspricht bei der Besoldungsgruppe A 11 einem Stundensatz von " 99,00.
- (4) Die in den vorstehenden Abs. 1 bis 3 vereinbarte Kostenfreistellung bzw. -übernahme gilt ungeachtet des Verlaufs und des weiteren Fortgangs der Planungsmaßnahmen und des eingeleiteten Bauleitplanverfahrens der Gemeinde, sowie ungeachtet dessen, ob dieses Bauleitplanverfahren abgeschlossen wird, wie es endet und zwar auch ó soweit gesetzlich zulässig ó, falls das Ergebnis der Bauleitplanung gerichtlich aufgehoben oder für nicht wirksam erklärt werden sollte. Soweit die Gemeinde zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen Dritte beauftragt, werden diese Leistungen nach der HOAI für Leistungen bei Bebauungsplänen abgerechnet.
- (5) Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen der Benedictus Klinik, welche dieser im Hinblick auf die beantragte Aufstellung eines Bebauungsplans tätigt, ist ó soweit gesetzlich zulässig ó ausgeschlossen.

- (6) Im Übrigen gelten, soweit vorstehend nichts anderes geregelt worden ist, die Regelungen aus dem zwischen der Gemeinde und der Benedictus Klinik Feldafing Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG am 16.06.2013 geschlossenen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung "Artemed Kliniken" mit der Maßgabe auch zwischen den Parteien weiter, dass die jeweiligen Vertragspartner dieser Vereinbarung und der Vereinbarung vom 16.06.2013 der Gemeinde für die Kosten als Gesamtschuldner haften.

## **§ 2**

### **Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzaufforstungen**

Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten und durch die Planung verursachten Ersatzaufforstungen entsprechend den Vorgaben der Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf den vorgesehenen Flächen auf eigene Kosten vorzunehmen. Für den Fall, dass die geplanten Maßnahmen, insbesondere wegen des noch nicht erfolgten Abzuges der Bundeswehr auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen innerhalb von 3 Jahren ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans nicht durchgeführt werden können, erfolgt der Ausgleich an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes (siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziffer 5.6) aufgrund der textlichen Festsetzungen nach Ziffer 9.11 und 9.12. Die Ersatzaufforstungen sind in diesem Fall in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Im SO-Betriebswohnungen Klinik im Bereich der Häuser 1 und 2 befindet sich eine Orchideenwiese, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in eine hierfür festgesetzte Fläche im Bereich des Denkmals (Vilino) umzusiedeln ist. Die Umsiedelung hat vor Beginn der Baumaßnahmen im SO-Betriebswohnungen Klinik durch eine qualifizierte Fachfirma durch Transplantierung der Soden mit den Orchideen auf Kosten der Benedictus Klinik zu erfolgen.

## **§ 3**

### **Erschließungsanlagen**

- (1) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich zur Planung, Freilegung und Herstellung der für die geplante Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten im vertragsgegenständlichen Bebauungsplangebiet nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen. Die Erschließung umfasst folgende Anlagen:

- Straßen- und Wegeflächen
  - öffentliche Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse
  - öffentliche Entwässerungsanlagen für Straßen und Grundstücke einschließlich der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse
  - Straßenbeleuchtung
- (2) Die Parteien gehen davon aus, dass die leitungsgebundene Erschließung für die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung überwiegend durch Anschluss an das bereits bestehende Kanal- und Leitungsnetz erfolgen kann. Eine schuldrechtliche und dingliche Sicherung der Nutzung erfolgt . sofern erforderlich - durch entsprechende Vereinbarungen zwischen der Artemed-Klinik und der BlmA bzw. der Bundeswehrverwaltung und der Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten. Die Artemed Klinik hat den Nachweis über die Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch bis spätestens 6 Monate nach Rechtswirksamkeit des Bauungsplans der Gemeinde vorzulegen. Art und Qualität der Anschlussherstellung richtet sich im Einzelnen nach den von der Artemed-Klinik noch zu erstellenden Anschlussplänen. Die Planung bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Gemeinde.
- (3) Die Parteien gehen davon aus, dass die derzeit noch im Eigentum der BlmA befindliche endgültige Erschließungsstraße (vgl. **Anlage 2**) nach Art und Umfang ihres derzeitigen Ausbauzustandes zukünftig ohne weitere Ausbaumaßnahmen verwendet werden kann. Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, die ggf. für den Erwerb der Siemenststraße durch die Gemeinde entstehenden Kosten zu tragen, sofern diese die üblichen Straßenbaupreise nicht übersteigen. Die Parteien gehen derzeit von einem Preis von 25,00 Euro pro Quadratmeter Straßengrund aus. Im Fall von Streitigkeiten über die Höhe des zu entrichtenden Preises vereinbaren die Parteien, als Schiedsgutachter den Gutachterausschuss für den Landkreis Starnberg zu bestimmen. Die Kosten des Schiedsgutachters tragen die Parteien unabhängig vom Ausgang der Begutachtung je zur Hälfte. Die Gemeinde wird das ihr zustehende Vorkaufsrecht für die noch im Eigentum der BIMA befindlichen Flächen ausüben, sofern ein freihändiger Erwerb nicht realisiert werden kann. Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, das Klinikgelände auf eigene Kosten an die endgültige Erschließungsstraße über die internen Erschließungsanlagen anzubinden, sobald die endgültige Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist.
- (4) Die Gemeinde verpflichtet sich, die endgültige Erschließungsstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Gemeindestraße innerhalb eines Monats nachdem ihr dies rechtlich und/oder tatsächlich möglich ist zu widmen, insbesondere wenn die dafür erforderliche Zustimmung des betroffenen Eigentümers und der sonst dinglich Berechtigten vorliegt.

(5) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, das im Bebauungsplan festgesetzte und im Erschließungsplan (**Anlage 2**) entsprechend dargestellte Provisorium bis zur Nutzungsaufnahme des Klinikbetriebes zunächst als Baustraße mit einem begleitenden Gehweg, der allerdings nicht bis zu Einmündung geführt werden darf, auf eigene Kosten herzustellen. Sofern die endgültige Erschließung im Zeitpunkt der geplanten Nutzungsaufnahme noch nicht möglich sein sollte, verpflichtet sie sich, das Provisorium entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen. Sie hat dabei das Provisorium so auszubauen, dass die geplante Nutzung der Benedictus Klinik gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um ein Provisorium für ggfls. relativ kurze Dauer und keine endgültige Erschließungsanlage handelt, muss aber nicht der sonst übliche Ausbaustand von Gemeindestraßen erreicht werden. Im Zweifel bestimmt die Benedictus Klinik den Ausbaustandard nach billigem Ermessen (§ 315 BGB). Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach der von der Erschließungsträgerin auf deren Kosten noch zu erstellenden Ausführungsplanung. Bei der Durchführung sind neben den künftigen rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auch die Vorgaben aus der als **Anlage 3** beigefügten Planzeichnung für den Einmündungsbereich von der Tutzinger Str. zu beachten, die Grundlage der Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde war. Dies umfasst insbesondere folgende Maßnahmen:

- Herstellung eines separaten Abzweigs für Fußgänger und Radfahrer von der Tutzinger Straße zum Provisorium
- Trennung von Fuß- und Radweg einerseits und Provisorium andererseits im Einmündungsbereich zur Tutzinger Straße durch Errichtung eines Maschendrahtzauns
- Eindeutige Kennzeichnung des Radwegs durch Streifen und Fahrradsymbol mit einem eigenen Abzweig zur Kaserne (sRadlfurt%)

Die Ausführung erfolgt auf Grundlage dieser Planung in Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Verkehrsbehörde. Das Anbringen von Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschildern ist Sache der Gemeinde, und geschieht auf Kosten der Artemed-Klinik.

(6) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, das von ihr erstellte Provisorium innerhalb von 24 Monaten nach Herstellung der endgültigen Erschließungsanlagen und des Anschlusses des Klinikgeländes an die endgültige Erschließungsanlage auf eigene Kosten zurückzubauen.

(7) Die Gemeinde verpflichtet sich, das Provisorium unmittelbar nach dessen Herstellung als Eigentümerweg zu widmen. Die Benedictus Klinik stimmt dieser Widmung bereits jetzt zu. Nach dessen Rückbau verpflichtet sich die Gemeinde die Widmung entsprechend aufzuheben.



- (8) Die Benedictus Klinik übernimmt während des Zeitraums, in dem die Erschließung provisorisch erfolgt, im Bereich des Provisoriums die Verkehrssicherungspflicht. Sie stellt die Gemeinde von allen Schadenersatzansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang frei.

#### § 4

##### Durchführungspflicht SO-Klinik

- (1) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, im SO-Klinik ein Klinikgebäude entsprechend den als **Anlage 3** beigefügten Plänen zu errichten und zu betreiben. Da sich im Laufe der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren noch Änderungen in der Planung ergeben können, ist die Benedictus Klinik berechtigt, von den als Anlage 3 beigefügten Plänen abzuweichen, solange sie sich dabei im Rahmen der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes bewegt bzw. solange die Änderungen im Rahmen von Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan zulässig sind. Änderungen sind der Gemeinde vorab zur Kenntnis vorzulegen und mit ihr abzustimmen.
- (2) Die Benedictus Klinik ist verpflichtet, spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Bauantrag beim Landratsamt Starnberg für die Errichtung des Klinikgebäudes zu stellen. Die Benedictus Klinik ist verpflichtet, mit den Bauarbeiten innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung zu beginnen, soweit dies aufgrund der Witterungsverhältnisse möglich ist und die erforderlichen Baumfällungen unter Berücksichtigung des Brutschutzes im Vorfeld durchgeführt werden konnten, andernfalls verlängert sich die Frist entsprechend. Die Benedictus Klinik ist verpflichtet, das Klinikgebäude mit den Außenanlagen innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen und die Nutzung aufzunehmen.

#### § 5

##### Durchführungspflicht SO-Betriebswohnungen Klinik

- (1) Die Benedictus Klinik ist verpflichtet, im SO-Betriebswohnungen Klinik die im Bebauungsplan ausgewiesenen 4 Wohngebäude bis zur Fertigstellung der Klinik bezugsfertig zu errichten (Bauverpflichtung). Als Fertigstellung gilt der Zeitpunkt der Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme nach Art. 78 Abs. 2 BayBO. Die Bauverpflichtung für die Häuser 3 und 4 greifen nur dann, wenn der vorhandene Gebäudekörper (Haus Nr. 58) nicht mehr als Wohngebäude genutzt wird. Für diesen Fall der Nutzungsaufgabe sind Ersatzbauten (im Bebauungsplan als Häuser 3 und 4

bezeichnet) entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (**Anlage 1**) nach Maßgabe der folgenden Regelungen zu realisieren.

- (2) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, das Bestandsgebäude frühestens dann abzureißen, wenn für den Ersatzbau eine Baufreigabe vorliegt . sei es im Genehmigungsfreistellungsverfahren oder sei es im Baugenehmigungsverfahren. Sie ist verpflichtet den Ersatzbau innerhalb von zwei Jahren nach Abriss des Bestandsgebäudes fertig zu stellen und die Nutzung aufzunehmen.
- (3) Die Benedictus Klinik bewilligt und beantragt ergänzend zu der durch die Gebietsfestlegung als SO-Betriebswohnungen Klinik bestehenden planungsrechtlichen Nutzungsbindung die Eintragung einer als **Anlage 4** beigefügten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde mit dem Inhalt, die Nutzung für die Wohnbebauung auf Klinikbedienstete und deren nahe Angehörige i. S. v. Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beschränken.

## **§ 6**

### **Baustellenabwicklung**

- (1) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, unabhängig von der Möglichkeit zur Einhaltung gesetzlicher Lärmgrenzwerte während der Bauphase im SO Klinik den gesamten Baustellenverkehr ausschließlich von der Tutzinger Straße aus und über die provisorische Erschließungsstraße abzuwickeln. LKW oder sonstige Kraft- und Spezialfahrzeuge über 3,5 Tonnen zulässigem Gesamtgewicht dürfen die Baustelle ausschließlich über die Garatshauer Straße, die Staatsstraße 2063 (Tutzinger Straße) und die provisorische Erschließungsstraße anfahren. Die Verpflichtung entfällt, soweit und solange die vorgegebene Zufahrt aus tatsächlichen Gründen, z. B. wegen einer Straßensperrung oder wegen fehlender Durchfahrbarkeit der Bahnunterführung an der Garatshauer Str., nicht möglich ist. Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, durch vertragliche Regelung mit den beauftragten Unternehmen sicher zu stellen, dass weitestgehend Fahrzeuge eingesetzt werden, die die Unterführung an der Garatshauer Straße durchfahren können. Im Übrigen sind die Routen zwischen der Benedictus Klinik und der Gemeinde abzustimmen. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Begegnungsverkehrs an der Einmündung von der Tutzinger Straße in das Plangebiet hat die Zufahrt für Lkw mit Sattelaufliegern ausschließlich von Süden her über die Tutzinger Straße zu erfolgen.
- (2) Für die Baustellenabwicklung des SO-Betriebswohnungen Klinik gelten die Regelungen in Absatz 1 entsprechend, solange die Erschließung der Baustelle für das SO-Betriebswohnungen Klinik bis zur Fertigstellung des Klinikgebäudes über die Klinikbaustelle erfolgen kann.

- (3) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, die vorstehende Verpflichtung durch vertragliche Regelungen an alle mit der Bauausführung beauftragten Beteiligten und Unternehmen weiterzugeben. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist eine Vertragsstrafe entsprechend Abs. 4 dieser Regelung vorzusehen.
- (4) Die Benedictus Klinik verpflichtet sich für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen eine der in den Absätzen 1 bis 3 geregelten Pflichten eine Vertragsstrafe von 400 Euro zu zahlen. Sie wird mit Nachweis des Verstoßes durch die Gemeinde fällig.

## **§ 7**

### **Aufhebungsrecht der Gemeinde**

- (1) Erfüllt die Benedictus-Klinik ihre Durchführungsverpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder unvollständig, so ist die Gemeinde berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Durchführung zu setzen.
- (2) Die Gemeinde ist berechtigt, nach Ablauf der gesetzten Frist den Bebauungsplan aufzuheben, wenn die Benedictus Klinik einer Durchführungsverpflichtung nicht nachkommt. Die Aufhebung ist auf den Teil des Bebauungsplans zu beschränken, für den die Durchführungspflicht nicht erfüllt wurde. Aus der Aufhebung nach Satz 1 können Ansprüche der Benedictus Klinik, insbesondere solche aus §§ 39 ff. BauGB oder die im Vertrauen auf den Erlass des Bebauungsplans getätigten Aufwendungen, z. B. Aufwendungen i.S.d. § 1 dieses Vertrages, gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Die Benedictus Klinik verzichtet insbesondere auf die Geltendmachung von Ansprüchen in dem Rahmen, in dem dies auch durch § 12 Abs. 6 BauG im Falle der Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt ist. Sämtliche übernommenen Kosten können auch bei Aufhebung durch die Gemeinde i. S. d. Satzes 1 nicht zurückgefordert werden.

## **§ 8**

### **Altlasten**

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass der überplante Bereich ein ehemaliges Kasernengelände ist. Das Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr hat 2005/2006 im Zuge der geplanten Freigabe des Geländes eine Erfassung und Erstbewertung von Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) auf dem Gelände durchgeführt. Neben einer Ortsbegehung fand im Juli/August 2006 eine Boden- und Bodenluftuntersuchung durch das Ingenieurbüro m plan eG an drei KVF statt. Dazu wurden Kleinbohrungen durchgeführt und die entnommenen Boden- und

Bodenluftproben chemisch analysiert. Dabei wurden keine Hinweise auf kritische Schadstoffbelastungen der Bodenluft und des Bodens festgestellt. Eine Gefahr für die Umwelt und den Menschen wurde für die untersuchten Bereiche ausgeschlossen. Nachfragen bei der Bundeswehr haben ergeben, dass auf dem vertragsgegenständlichen Gelände in der Vergangenheit keine anderen, altlasten- und kontaminationsbegründenden Nutzungen stattgefunden haben. Die Parteien gehen daher davon aus, dass im Planungsumgriff keine Altlasten vorhanden sind, die eine Umsetzung der beabsichtigten Planungen verhindern können. Auf eine weitere orientierende Untersuchung i. S. v. § 2 Nr. 3 BBodschV ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet worden.

- (2) Die Benedictus Klinik stellt die Gemeinde sowie die für die Gemeinde verantwortlich handelnden Personen von jeglicher Haftung, sei es von eigenen Ansprüchen oder von der Inanspruchnahme durch Dritte, aus dennoch auf dem Grundstück FI-Nr. 215/4 der Gemarkung Feldafing vorhandenen Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen uneingeschränkt soweit gesetzlich zulässig frei. Diese Freistellung gilt insbesondere für eine Inanspruchnahme aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften (z.B. durch behördliche Verfügung), aber auch für Ansprüche zivilrechtlicher Natur oder aus Amtshaftung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Inanspruchnahme durch eine Behörde oder einen privaten Dritten erfolgt und auf welchen Rechtsgrund sich die Inanspruchnahme stützt. Insbesondere ist unerheblich, ob von den oben genannten Verunreinigungen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen. Zweck der vorgenannten Freistellung ist es, die Gemeinde so zu stellen, als wären die Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen nicht vorhanden.
- (3) Die Gemeinde unterrichtet die Benedictus Klinik unverzüglich von jeder Inanspruchnahme durch Dritte. Die Benedictus Klinik ist verpflichtet, unverzüglich nach dieser Unterrichtung auf ihre Kosten die Inanspruchnahme ganz oder teilweise abzuwehren oder ganz oder teilweise zu erfüllen. Soweit erforderlich, wird die Gemeinde die erforderlichen Vollmachten zu ihrer Vertretung erteilen. Sämtliche mittelbaren und/oder unmittelbaren Kosten, die der Gemeinde bei einer Inanspruchnahme entstehen, trägt die Benedictus Klinik. Kosten im Sinne des vorstehenden Satzes sind insbesondere die Kosten für Untersuchungen, Bewertungen, Sanierungen (Sicherungen/Dekontaminationen), Untersuchungs- und Sanierungsplanungen, Rechtsberatung und Rechtsvertretung, Projektsteuerung, Vergabeverfahren, Verwaltungsverfahren und Gerichtsverfahren.

## § 9

### Schadensersatzansprüche

Die Parteien verzichten im Übrigen wechselseitig auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen.

## **§ 10**

### **Rechtsnachfolge**

Die Benedictus Klinik verpflichtet sich, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebende Verpflichtungen und Bindungen auf ihren Rechtsnachfolger oder einen sonstigen Dritten, insbesondere einer Projektgesellschaft, der sie sich bei der Vorhabendurchführung bedient, mit entsprechender Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Benedictus Klinik haftet als Gesamtschuldner weiter, bis die Gemeinde die Benedictus Klinik aus der Haftung entlässt. Die Benedictus Klinik ist aus der Haftung zu entlassen, wenn der Rechtsnachfolger eine der Benedictus Klinik vergleichbare Bonität aufweist, spätestens jedoch, wenn dieser alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt hat. Die Benedictus Klinik informiert die Gemeinde rechtzeitig, mindestens jedoch ein Monat vor einer geplanten Grundstücksveräußerung über die Person des voraussichtlichen Rechtsnachfolgers.

## **§ 11**

### **Planungsfreiheit**

Durch diesen städtebaulichen Vertrag wird kein Anspruch auf Einleitung, Durchführung oder Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens begründet. Die gemeindliche Planungshoheit und Planungsfreiheit bleibt unberührt (§ 1 Abs. 3 BauGB).

## **§ 12**

### **Schlussbestimmungen, aufschiebende Bedingung**

- (1) Dieser Vertrag steht mit Ausnahme der Regelungen in § 1 unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bebauungsplan Nr. 71 „Artemed Klinik“ in Kraft tritt. Er wird auch ohne Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Ausnahme der Regelung in § 5 insgesamt wirksam, wenn für die Klinik eine Baugenehmigung erteilt wird. Der vorstehende Satz 2 dieses Absatzes gilt entsprechend für die Regelung in § 5, wenn für die Betriebswohnhäuser eine Baugenehmigung erteilt wird. Sofern die Baugenehmigungen durch ein Gericht oder die Baugenehmigungsbehörde rechts- bzw. bestandskräftig aufgehoben werden, ohne dass davon Gebrauch gemacht wurde und auch der Bebauungsplan zu diesem Zeitpunkt nicht in Kraft getreten ist oder durch ein Gericht für unwirksam erklärt wurde, hat die Benedictus Klinik ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag bzw. von den Teilen des Vertrages, die von der Aufhebung der Baugenehmigung bzw. des Bebauungsplans betroffen sind. Im Falle des Rücktritts von

§ 5 bewilligt die Gemeinde die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. § 5. Die Regelungen gem. § 1 dieses Vertrages gelten auch im Falle des Rücktrittes fort.

- (2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.
- (3) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (4) Die diesem Vertrag beiliegenden Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Vertrages.
- (5) Sollte eine Klausel dieses Vertrages unwirksam sein, lässt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Regelungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für unklare oder ergänzungsbedürftige Klauseln entsprechend.

Feldafing, den

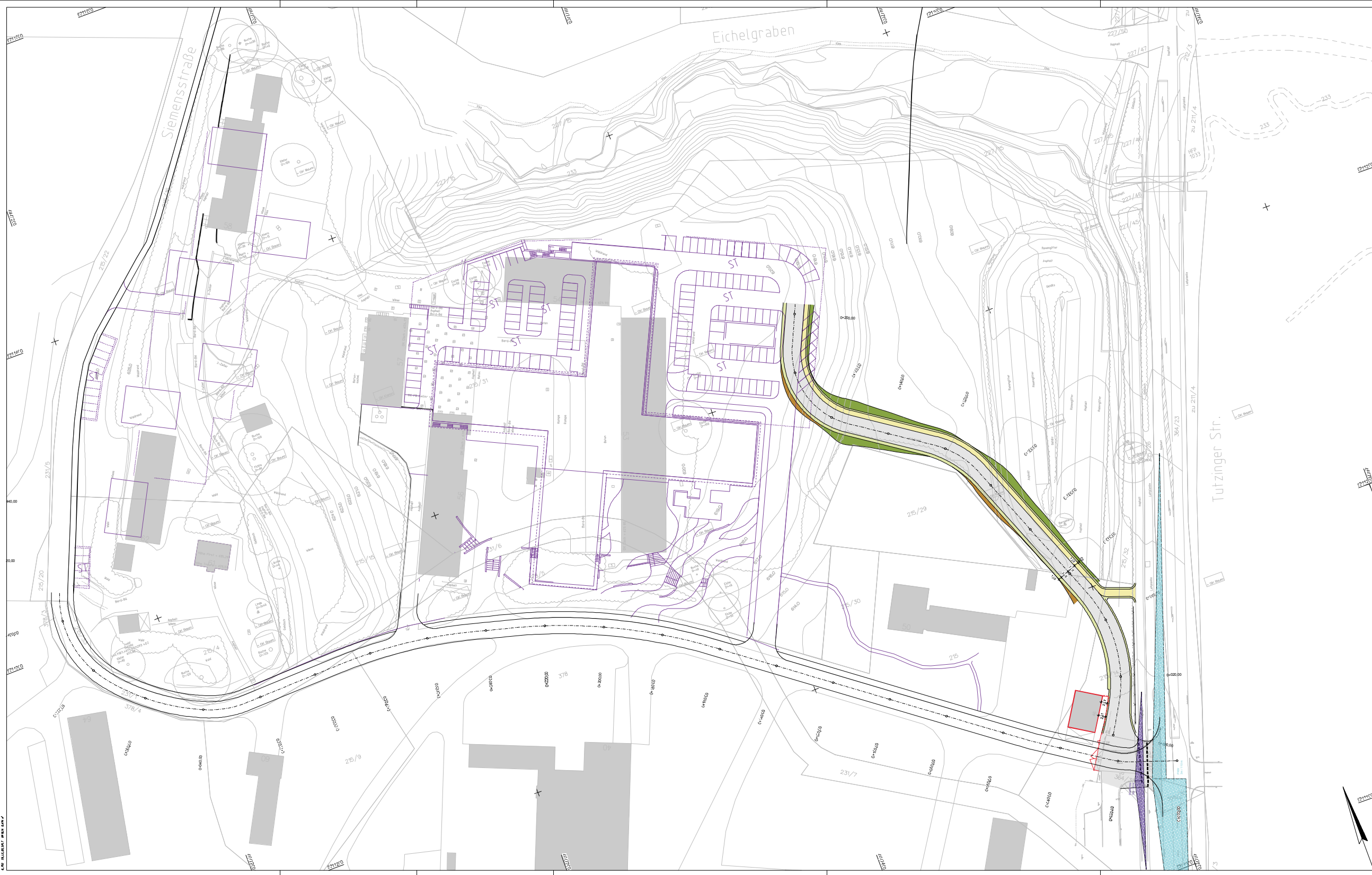
Feldafing, den



.....  
Gemeinde Feldafing

.....  
Benedictus Klinik

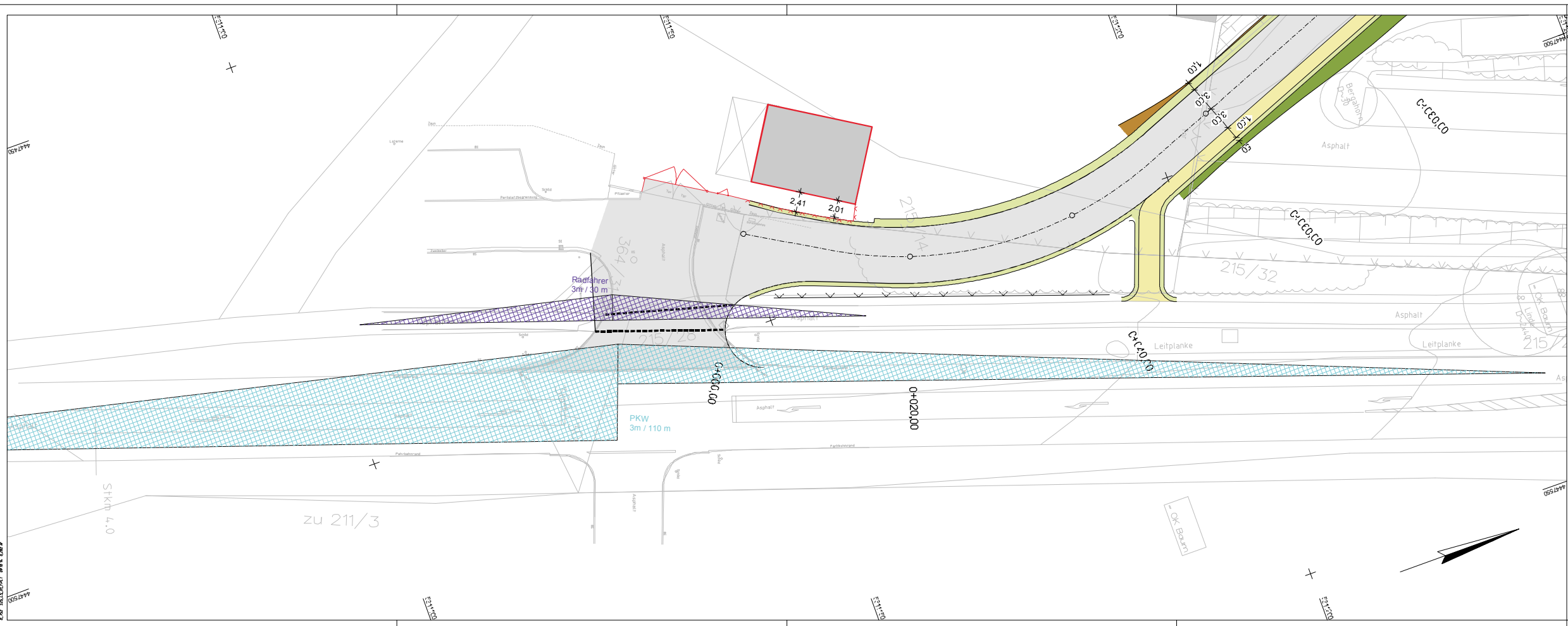
#### **Anlagen**




- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 sARTEMED-Klinik%oStand [Datum]
- Anlage 2: Erschließungsplan
- Anlage 3: Planzeichnung Erschließung Einmündungsbereich Tutzinger Str.
- Anlage 4: Entwurf Dienstbarkeitsbestellung



Projekt	Benedictus Klinik Feldafing Verkehrsinfrastruktur				
Auftraggeber	Ehret + Klein GmbH		 <small>Wormsstraße 4   D - 82319 Starnberg-Parlham   Tel +49 (0) 89 91 - 86226 - 0   Fax +49 (0) 89 91 - 86225 29</small>		
Planung	BPR Dr. Schäpertons & Partner Beraten   Planen   Realisieren		 <small>Eika-Wann-Str. 1-3   80338 München   Telefon 089 125 97 20   Telefax 089 125 97 29 22</small>		
Leistungsphase	B-Planverfahren				
Planbezeichnung	Erschließungsplan				
Projektnummer	Maßstab	Datum	Bearbeiter	Geprüft	Plannummer
0_752	1:500	25.09.2014	Bo/Bo		500_1-3





Projekt	Benedictus Klinik Feldafing Verkehrsinfrastruktur				
Auftraggeber	Ehret + Klein GmbH		 <small>Chartered Surveyors</small> 		
Planung	BPR Dr. Schäpertons & Partner Beraten   Planen   Realisieren		 <small>Erka-Mann-Strasse 7-9   80538 München   Telefon 089 520 97 20 0   Telefax 089 520 97 29 22</small>		
Leistungsphase	B-Planverfahren				
Planbezeichnung	Provisorische Erschließung Einmündungsbereich Tutzingener Straße				
Projektnummer	Maßstab	Datum	Bearbeitet	Geprüft	Plannummer
0_752	1:250	25.09.2014	TLO/TLO		250_2