

Vereinbarung

zwischen

1. **Rosemarie und Werner Hausladen**,
Sonnenleite 10, 91126 Schwabach
vertreten durch: RAe Gruss & Hardiess,
Rosenbergerstr. 3, 91126 Schwabach
2. a) **Inge Fuchs**, Sonnenleite 14
b) **Helmut Gierl**, Sonnenleite 12
c) **Franz Heintl**, Sonnenleite 8
d) **Rolf Körling**, Sonnenleite 4
alle 91126 Schwabach
vertreten durch: RAe Dänzer & Jacobi,
Südwestpark 60, 90449 Nürnberg

und

3. **Firma Summa Wohnbau GmbH**, vertreten durch den Geschäftsführer Horst Summa, Bahnhofstr. 35, 91126 Schwabach
hier vertreten durch RAe Oberndörfer, Hubich & Partner, Albrecht-Dürer-Str. 25, 90403 Nürnberg
4. **Stadt Schwabach**
gesetzlich vertreten durch den Oberbürgermeister Hartwig Reimann,
dieser vertreten durch Stadtrechtsrat Schmitt-Timmermanns, Königsplatz 1/I, 91126 Schwabach

wegen

Vollzuges des Bebauungsplanes W - 26 - 91 für das Gebiet südlich der Rotenbergstraße im Stadtteil Wolkersdorf - vergleichsweise Beilegung der Normenkontrollsachen Rosemarie und Werner Hausladen gegen Stadt Schwabach (Az.: 14 N 99.2025) sowie Inge Fuchs und 3 andere gegen Stadt Schwabach (Az.: 14 N 99.2861).

§ 1 Ausgangslage

Die Stadt Schwabach hat den Bebauungsplan W - 26 - 91 unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes und der bestehenden Landschaftsschutzverordnung aufgestellt und das Gebiet südlich der Rotenbergstraße als reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 44

vom 27.09.1997 rechtsverbindlich geworden. Am südlichen Rand enthält dieser Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung eine umgrenzte Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, die durch § 10 des Satzungstextes zur Grünordnung entsprechend ergänzt wird. Auf den Bebauungsplan wird insoweit Bezug genommen.

In dem Bebauungsplangebiet W - 26 - 91 tritt die Firma Summa Wohnbau GmbH als maßgeblicher Bauträger auf und hat bereits eine Reihe von Baugenehmigungen erhalten. Sie ist insbesondere Grundstückseigentümerin der durch diese vertraglichen Regelungen hauptbetroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 360 und 320/5 der Gemarkung Wolkersdorf.

Seitens der unter Ziff. 1. und 2. Buchstabe a) bis d) genannten Anwohner, die alle Eigentümer von Anwesen in dem südlich angrenzenden Bereich an der Sonnenleite sind, wurden gegen den Bebauungsplan W - 26 - 91 Normenkontrollanträge beim Bayer. Verwaltungsgerichtshof in München gestellt. Im Vorgang hierzu ist ein Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO, der unter dem Az. 14 NE 99.2041 anhängig war, erfolglos geblieben.

Die nachfolgenden Regelungen haben das Ziel, die Normenkontrollantragsteller außergerichtlich hinsichtlich der sie möglicherweise betreffenden Belange so abzusichern, dass sie die anhängigen Normenkontrollanträge zurücknehmen können.

Um dies zu erreichen, werden folgende Regelungen zwischen den Vertragsparteien getroffen:

§ 2

Gestaltung der privaten Grünfläche

Für die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes liegende private Grünfläche mit dem Zusatz „zu erhaltender Baumbestand“ gilt der als Anlage beigefügte „grünordnerische Gestaltungsplan“, der durch die Stadt (Stadtplanungsamt in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde) erstellt wurde vom

Er baut auf den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes W - 26 - 91 auf und trifft nur noch Einzelregelungen zur Gestaltung der 15 Meter breiten Ausgleichsfläche am Südrand des Planungsbereiches.

Die Firma Summa Wohnbau GmbH verpflichtet sich insoweit gegenüber den anderen Vertragspartnern diese Grün- und Ausgleichsfläche so zu gestalten und zu erhalten. Dazu sichert sie zu, diese Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern weiterzugeben und die Erhaltungs- und Pflegepflicht durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Vertragspartner unter Ziffer 1. und 2. sichern zu lassen.

Unabhängig davon sagt die Stadt Schwabach zu, die grünordnerischen Gestaltungsauflagen auch in die zukünftig zu erteilenden Baugenehmigungen zu übernehmen und bauaufsichtlich zu überwachen.

Dabei gehen die Vertragsparteien davon aus, dass das Ermessen der Stadt Schwabach bei der Entscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten reduziert ist und in erster Linie zugunsten der Vertragsparteien unter Ziffer 1. und 2. Mit der Zielrichtung der Wahrung ihrer Rechtspositionen auszuüben ist.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan

Die Firma Summa Wohnbau GmbH verpflichtet sich bezüglich der grünordnerischen Regelungen bei der Stadt Schwabach keine Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen.

Die Stadt Schwabach sagt darüber hinaus noch weitergehend zu, dass sie ihr Ermessen bei evtl. später von Rechtsnachfolgern der Firma Summa Wohnbau GmbH begehrten Ausnahmen und Befreiungen betreffend die Grünordnung immer dahingehend ausüben wird, den Bestand und Erhalt der Grün- und Ausgleichsfäche zu sichern.

Über die grünordnerischen Festsetzungen hinaus ist der Bebauungsplan W - 26 - 91, insbesondere was die Festsetzung reines Wohngebiet sowie die zeichnerisch festgesetzten Ausgestaltungen „nur Einzelhäuser“ bzw. „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig entsprechend dem § 22 BauNVO umzusetzen. Auch insoweit verpflichtet sich die Firma Summa Wohnbau GmbH und die Stadt Schwabach beim Vollzug des Bebauungsplanes W - 26 - 91 insoweit nicht durch Ausnahmen und Befreiungen abzuweichen.

Nach Mitteilung des Bauaufsichtsamtes sind bis zum 31.12.1999 in Baugenehmigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W - 26 - 91 folgende in der Anlage 1 zu dieser Vereinbarung aufgezählten Befreiungen bereits erteilt worden.

Außerdem sind noch 3 Bauanträge mit den BV-Nummern 673/99, 635/99 und 636/99 anhängig, bei denen Baugrenzüberschreitungen beantragt sind.

§ 4

Normenkontrollanträge

Im Gegenzug zu den vorstehenden Zugeständnissen verpflichten sich die Vertragsparteien zu 1. und 2. ihre unter dem Aktenzeichen 14 N 99.2025 und 14 N 99.2861 beim Bayer. Verwaltungsgerichtshof anhängigen Normenkontrollanträge bis spätestens 10 Tagen nach Wirksamkeit dieses Vertrages zurückzunehmen. Um das entscheidende Datum für alle Beteiligten klar definieren zu können, wird festgelegt,

dass der Vertreter der Stadt Schwabach als Letzter unterzeichnet und dann unverzüglich allen anderen Vertragsparteien das Wirksamwerden der Vereinbarung bekannt gibt.

Die Stadt Schwabach sagt insoweit zu nach der Antragsrücknahme in beiden Verfahren keinen Antrag auf Kostenerstattung zu stellen.

(Vorschlag zur sonstigen Kostenregelung: Die außergerichtlichen Aufwendungen der Vertragsparteien sind entsprechend der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung zu berechnen und bei der Stadt Schwabach bekannt zu geben. Die Stadt Schwabach verzichtet auch insoweit auf eine Kostenerstattung. Von den insgesamt entstandenen außergerichtlichen Kosten tragen die Vertragsparteien unter 1. bis 4. jeweils ¼. Damit sind dann wechselseitig sämtliche Kosten-erstattungsansprüche abgegolten.)

§ 6

Erfüllungsort/Vertragsbeginn

Erfüllungsort ist Schwabach. Der Vertrag wird mit Unterzeichnung aller Vertragsparteien wirksam und tritt mit der als Letztunterschrift vorgesehenen der Stadt Schwabach in Kraft.

§ 7

Sonstiges

Die die Vertragspartner vertretenden Rechtsanwälte erhalten diese Vereinbarung bei den Parteien zu 1. und 3. je zweifach, bei den Vertragsparteien unter 2. werden 6 Exemplare zur Verfügung gestellt. Bei der Stadt Schwabach verbleiben zwei Originalexemplare.

1. Schwabach, den

2. Schwabach, den

Rosemarie Hausladen

Inge Fuchs

Helmut Gierl

Werner Hausladen

Franz Heinl

Rolf Körling

3. Schwabach, den

4. Schwabach, den

Horst Summa

Rainer Schmitt-Timmermanns