

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schozachstraße 93“ in Abstatt

Die Gemeinde Abstatt, Rathausstraße 30, 74232 Abstatt

(nachfolgend Gemeinde genannt)

vertreten durch Herrn Bürgermeister Klaus Zenth

und

Ingenieurbüro Schrembs, Klingenweg 12, 71723 Großbottwar

vertreten durch Herrn Jürg Schrembs

(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Vertrag:

I. Allgemeines

§ 1

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens
- die Absicherung von Maßnahmen des ökologischen Artenschutzes
- die Durchführung der naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

nach Maßgabe dieses Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Grenzen des Vertragsgebiets sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch gestrichelte Linien gekennzeichnet (Anlage 2).

§ 2

Vertragsgrundlagen/-bestandteile

Vertragsgrundlagen/-bestandteile sind:

1. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schozachstraße 93“ mit Textteil u. Begründung (Anlagen 1 bis 3),

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 14.10.2024 (Anlage 4),
3. Bewertung zum besonderen Artenschutz, Stand: Juni 2023 (Anlage 5)
4. Die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.

§ 3

Eigentumsverhältnisse, Erschließungsrecht, Schutz umliegenden Eigentums

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 1550/8, Schozachstraße 93 in Abstatt. Eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1550/7 (Eigentum der Gemeinde Abstatt) wird ebenfalls überbaut. Der Kauf dieser Teilfläche wird in einem noch abzuschließenden Kaufvertrag geregelt. Die Grundstücke sind über die Schozachstraße erschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Hiervon ausgenommen, sind die Flächen, die die Gemeinde dem Vorhabenträger ggf. mittels gesondertem Gestattungsvertrag für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung stellt. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, eintreten, sind diese von diesem unverzüglich zu beseitigen. Solche Schäden hat er in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde zu beseitigen.
- (3) Die Kosten der notwendigen Hausanschlüsse trägt der Vorhabenträger.

II. Planungen

§ 4

Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet erforderlich sind.
- (2) Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Gemeinde die Planungen der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat vorzustellen und zu erläutern. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des nachfolgenden § 5 entsprechend.

§ 5 Fachplanungen

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich sind und von der Gemeinde angefordert werden, zu veranlassen.
- (2) Die Auswahl der Gutachter und Planer, welche die erforderlichen Aufträge erfüllen sollen, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu erfolgen. Untersuchungsprogramme und Inhalte sind vor Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 6 Haftungseinschränkungen für die Gemeinde aufgrund der kommunalen Planungshoheit und Haftungsausschluss

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum des Gemeinderats nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingeschränkt werden darf. Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen. Die Vertragspartner sind sich einig darüber, dass damit keine Verpflichtung der Gemeinde verbunden ist, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
- (2) Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Gemeinde zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Soweit der Gemeinderat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte oder soweit eine Satzung nicht innerhalb eines Jahres – aus welchen Gründen auch immer – zustande gekommen sein sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf das Zustandekommen der Satzung entstandenen Aufwendungen für Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz sowie auf andere Entschädigungsleistungen steht ihm gegen die Gemeinde nicht zu (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welcher die Anwendung der §§ 39 bis 44 BauGB ausschließt).

III. Durchführung

§ 7

Bauvorhaben und Nutzung

- (1) Der Vorhabenträger errichtet nach Maßgabe der Vorhabenplanung, in der Fassung vom 14.10.2024, Anlage 4, folgendes Vorhaben:
4 Mehrfamilienhäuser mit darunterliegender Tiefgarage. Die vier Wohnhäuser sind 3-geschossig, wobei das oberste Geschoss teilweise im Sinne eines Staffelgeschosses zurückversetzt ist. Die notwendige Parkierung erfolgt ausschließlich in einer zentralen Tiefgarage, die Zufahrt im Osten des Grundstücks wird über die „Schozachstraße“ angefahren. Es sind insgesamt 48 Stellplätze vorgesehen, sowie 36 weitere für Fahrräder. Weiterhin sind drei öffentliche Parkplätze als Ersatz der wegfallenden Parkplätze auf Flst. Nr. 1550/7 geplant.
- (2) Die Errichtung und Nutzung des Bauvorhabens erfolgt entsprechend der Vorhabenplanung vom 14.10.2024.
Änderungen der Grundrissanordnung im Inneren des Gebäudes sind jederzeit zulässig. Soweit sich in der Fortentwicklung des Planungsstandes weitere Änderungen ergeben, wird diesen Änderungen durch die Gemeinde bereits heute zugestimmt, soweit das grundsätzliche Konzept der Bebauung in Bezug auf das außen erkennbare Bild des städtebaulichen Entwurfes gewahrt bleibt, die Änderungen nur in einem geringen Maß und Umfang erfolgen und die sonstige allgemeine städtebauliche Zielsetzung eingehalten wird; ansonsten und darüber hinaus hat der Vorhabenträger zuvor die schriftliche Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

§ 8

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der hierauf basierenden Baugenehmigung.
- (2) Der Vorhabenträger hat binnen 6 Monaten seit Rechtskraft der Satzung und Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung bzw. ausnutzbarer Baufreigabe im Kenntnissgabeverfahren für das Vorhaben mit dem Bau des geplanten Gebäudes zu beginnen. Die Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. Baufreigabe im Kenntnissgabeverfahren sind spätestens binnen einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung bei der Baurechtsbehörde vollständig und genehmigungsfähig einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauarbeiten der vorgenannten Bauvorhaben innerhalb 24 Monaten ab vereinbartem Beginn bezugsfertig herzustellen (Alternativ: Herstellung des Vorhabens Zug um Zug nach

beigefügtem Zeitplan). Der Vorhabenträger ist berechtigt, eine Verlängerung der vorgenannten Fertigstellungsfrist um maximal zwei Jahre zu beantragen, wenn dies aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht. Der Gemeinderat entscheidet über den Verlängerungsantrag nach billigem Ermessen. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Gemeinde unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

§ 9

Sicherung der Baudurchführung

- (1) Mit Rücksicht darauf, dass Bauleistungen nur auf eigener Grundstückfläche des Vorhabenträgers durchgeführt werden und der Vorhabenträger ein Eigeninteresse an der Fertigstellung des Bauvorhabens hat, werden vom Vorhabenträger keine Erfüllungssicherheiten gefordert.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde entstehen.

IV. Maßnahmen des Eingriffsausgleiches und des Artenschutzes

§ 10

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Ökologischer Artenschutz

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Kosten für die Durchführung eines Monitorings, die sich aufgrund des Bebauungsplanverfahrens ergeben, werden vom Vorhabenträger übernommen.

§ 11

Baudurchführung und Genehmigungsvoraussetzungen

- (1) Der Vorhabenträger hat die erforderlichen bau-, wasser-, gewerbe-, abfallrechtlichen oder sonst erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen. Der Vorhabenträger ist insbesondere dazu verpflichtet, auf seine Kosten im Rahmen des Bebauungsplans- sowie Baugenehmigungsverfahrens alle aus Rechtsgründen erforderlichen gutachterlichen Aussagen oder öffentlich-rechtlich gestellten Bedingungen und Auflagen bzw. geforderte Nachweise vollständig und ohne schuldhaftes Verzögern zu erfüllen bzw. zu liefern.

- (2) Der Vorhabenträger wird sich durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern vor Durchführung der Arbeiten so rechtzeitig in Verbindung setzen, dass die zügige Fertigstellung nicht behindert wird.

V. Sonstiges

§ 12 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – bis zur vollständigen Umsetzung der in § 7 genannten Herstellungspflicht – nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde auf einen Dritten übertragen. Die Gemeinde darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, z.B. wenn der Rechtsnachfolger keine ausreichende finanzielle Leistungsfähigkeit besitzt; diese Leistungsfähigkeit ist vorab vom Vorhabenträger nachzuweisen. In jedem Fall hat der Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen, was bei Nichtbeachtung zu einer berechtigten Zustimmungsverweigerung der Gemeinde führen kann. Mit Zustimmung zur Rechteübertragung bzw. Pflichtenübernahme durch einen Dritten wird der Vorhabenträger aus dieser Vertragsverpflichtung frei.
- (2) Der Vorhabenträger darf bis zur vollständigen Umsetzung der Vertragspflicht nach Ziffer III. das Gesamtgrundstück im Vertragsgebiet nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde veräußern; eine Veräußerung von Wohn- und/oder Teileigentum hingegen ist zulässig, soweit der Vorhabenträger durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherstellt, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten rechtzeitig und vertragsgemäß durchgeführt und die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllt werden können. Ferner hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass der Erwerber diese Verpflichtung im Veräußerungsfall mit der gleichen Pflicht zur Verpflichtung dessen Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag unter Ziffer III. dieses Vertrages vorgesehenen Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

§ 13 Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung.

§ 14 Wirksamkeit des Vertrags

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wirksam. Dies gilt nicht für die Regelung der Ziffer II. Diese werden mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Die aufschiebende Bedingung entfällt und die Abschnitte III und IV werden wirksam, wenn
 1. eine Baugenehmigung oder Baufreigabe für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt wurde, oder
 2. der Vorhabenträger mit der Durchführung von Maßnahmen nach Abschnitt III oder IV des Vertrags beginnt.

§ 15 Vertragsanpassung, Kündigung

- (1) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Gemeinde ihre Absicht, die Satzung über den VEP zu beschließen, endgültig aufgibt. Die Kündigung ist in diesem Fall insoweit ausgeschlossen, als zu diesem Zeitpunkt für Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung oder eine Baufreigabe erteilt worden ist.
- (3) Soweit im Übrigen nichts anderes vereinbart wurde, kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
 1. Über das Vermögen des Vorhabenträgers wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt.
 2. Der Vorhabenträger weist nicht seine private Baubefugnis nach.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Vorhabenträger für die ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde zu.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrags trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragspartner nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Abstatt, den.....

Großbottwar, den.....

Klaus Zenth
Bürgermeister

Jürg Schrembs
Vorhabenträger