

Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ in Ilsfeld

1. Die Gemeinde Ilsfeld, vertreten durch den Bürgermeister
- nachfolgend "Gemeinde" genannt —

Und

2. Fa. Böhringer Creativbau GmbH, Wilhelmstraße 14, 74072 Heilbronn,
vertreten durch Frau Susanne Krüger
— nachfolgend "Vorhabenträger" genannt —
schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die zu erstellende Wohnanlage gemäß Anlagen 2 und 3 zu diesem Vertrag auf den Grundstücken Flst.Nrn. 679 und 679/1 in Ilsfeld, Bahnhofstraße.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anl.1) umgrenzten Grundstücke

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) Der Vorhabensplan mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnittzeichnungen (Anlage 2)
- c) Die Vorhabensbeschreibung (Anlage 3)
- d) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“ einschließlich der Begründung (Anlage 4) und allen zugehörigen Fachbeiträgen (Anlage 5 bis 7)
- e) Lichtimmissionsgutachten vom 10.12.2022 (Anlage 8)

§ 3 Durchführung des Vorhabens

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen oder ggf. mehrere vollständige(n) und genehmigungsfähige(n) Bauantrag(anträge) für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Er wird spätestens ein Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigungen mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.

(3) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. Sie kann außerdem vom Vertrag zurücktreten, wenn die Fristen des § 3 Abs. 2 nicht eingehalten werden. Der Vorhabenträger kann gegen die Gemeinde wegen der Aufhebung des Bebauungsplans oder des Rücktritts keinerlei Ansprüche gleich welcher Art oder welchen Rechtsgrundes geltend machen.

§ 4 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird die im Vertragsgebiet stehenden Gebäude der ehemaligen Schreinerei Glücks vor Baubeginn des vertragsgegenständlichen Vorhabens restlos entfernen.

§ 5 Herstellung von Erschließungsanlagen

Das Vertragsgebiet ist bereits vollständig i. S.v. § 123 BauGB über die Bahnhofstraße erschlossen. Vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Sollte durch die Erstellung des vertragsgegenständlichen Vorhabens Änderungen an den vorhandenen gemeindlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden, so trägt die hierdurch entstehenden Kosten der Vorhabenträger. Eine Beitragserhebung richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden gemeindlichen Satzungen.

§ 6 Planungs- und Vertragskosten

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Diese Verpflichtung umfasst auch alle nach öffentlich-rechtlichen Vorgaben erforderlichen Fachbeiträge und Gutachten zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie umfasst auch die Durchführung und dauernde Unterhaltung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben. Sofern die Gemeinde hierzu Verträge mit Behörden abschließt, tritt der Vorhabenträger in die dort übernommenen Verpflichtungen ein.

(2) Der Vorhabenträger trägt des Weiteren die Kosten für die Erstellung eines Gutachtens zur Zumutbarkeit der Lichtimmissionen von der benachbarten Sportanlage. Das Gutachten muss vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan endabgestimmt vorliegen. Auf das erstellte Lichtimmissionsgutachten vom 10.12.2022, welches Bestandteil dieses Vertrags ist, wird verwiesen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, die Kosten für erforderlich werdende Schutzmaßnahmen zu tragen und diese Verpflichtung grundbuchrechtlich abzusichern. Eine Begutachtung der örtlichen Situation zur Entwicklung einzelner, konkreter, Schutzmaßnahmen durch einen Fachplaner erfolgt nach Fertigstellung des Vorhabens auf Kosten des Vorhabenträgers. Die erforderlich werdenden Schutzmaßnahmen sind vor Ihrer Ausführung mit der Gemeinde Ilsfeld abzustimmen und gemeinsam festzulegen.

§ 7 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist. Solange die Zustimmung der Gemeinde nicht erteilt wurde, haftet der Vorhabenträger auch bei einer Veräußerung weiter für die in dem Durchführungsvertrag übernommenen und erfüllbaren Verpflichtungen.

(3) Die Verpflichtungen nach Absatz 2 bestehen nicht mehr, sobald das Vorhaben bezugsfertig erstellt ist.

§ 8 Immissionen

Das Vertragsgebiet liegt unmittelbar angrenzend an den Sportplatz der Gemeinde. Dort finden an allen Wochentagen bis 22 Uhr Sport- und Trainingsveranstaltungen statt (z.B. Ballsport, Reiten, usw.). Der Vorhabenträger verzichtet auf zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Abwehransprüche gegen Einwirkungen aller Art aus der Nutzung der Sportanlagen, soweit die Einwirkungen nicht die Schwelle der in einem Mischgebiet zumutbaren Immissionen überschreiten. Er verpflichtet sich weiterhin, diese Verpflichtung an Rechtsnachfolger sowie Mieter und andere Nutzungsberechtigte weiterzugeben. Er verpflichtet sich zudem, diesen Verzicht durch Bestellung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde sowie durch eine entsprechende Baulast zu sichern.

§ 9 Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vorhabensplans (Anlage 2) in Kraft gefasst wurde.

§ 10 Schlussbestimmungen

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

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Regelungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Für die Gemeinde
Ilfsfeld, den 26.09.2023

Für Fa. Böhringer Creativbau GmbH
Heilbronn, den

(Bordon, Bürgermeister)

(Susanne Krueger)
