Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)
und städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

zwischen

der Gemeinde Seelbach,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Schäfer,
Hauptstraße 7, 77960 Seelbach,

– im Folgenden „Gemeinde“ genannt –,

und

Frau Isabelle Griesbaum,
Schuttertalstraße 11-1, 77960 Seelbach,

– im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt –

– im Folgenden zusammen „Vertragsparteien“ genannt –

über

die Errichtung einer Werk- und Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.Nr. 197
Gemarkung Wittelbach

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Eigentum an dem Grundstücks Flst.Nr. 197 in Seelbach, Ortsteil Wittelbach, zu erwerben. Sie möchte dort eine Werk- und Lagerhalle errichten.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für einen Teil des Grundstücks eine gewerbliche Baufläche dar. Das LRA Ortenaukreis hat dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Abs. 2 BauGB nicht möglich ist.

Der Vorhabenträger beabsichtigt daher, für das Grundstück Flst.Nr. 197 hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erstellt und bei der Gemeinde die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben.

I.
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung einer Werk- und Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.Nr. 197 in Seelbach, Ortsteil Wittelbach.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan dargestellt.

§ 2
Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (nachfolgend „VEP“, **Anlage 2**),

2. Umweltbericht des Büros Zink Ingenieure, Lauf, vom 15.3.2023 (**Anlage 3**),

3. Artenschutzrechtlicher Relevanzcheck der Klinik Büro für Landschaftsökologie, Freiburg, vom 25.10. bzw. 9.11.2022 (**Anlage 4**),

4. Geotechnisches Gutachten des Büros Geosolutions Consulting GmbH, Appenweier, vom 6.3.2022 (**Anlage 5**),

5. Lageplan Ausbau Rad-/Wirtschaftsweg im Bereich Flst.Nr. 197 des Büros Zink Ingenieure, Lauf, vom 15.3.2023 (**Anlage 6**)

6. Kostenannahme für die Verbreiterung des Kapellenwegs des Büros Zink Ingenieure, Lauf, vom 8.2.2023 (**Anlage 7**).

II.
Vorhaben

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Werk- und Lagerhalle nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlagen 2**) sowie unter Beachtung der in den **Anlagen 4** bis **6** beigefügten Gutachten. Das Vorhaben umfasst zudem den Ausbau des Kapellenwegs auf eine Breite von drei Metern zuzüglich einem beidseitigen Bankett mit einer Breite von je 50 cm im Bereich des Vorhabengrundstücks nach Maßgabe des Lageplans in **Anlage 6** sowie der in **Anlage 7** benannten Einzelleistungen.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens auf eigene Kosten nach den Regelungen dieses Vertrags, sofern alle hierfür notwendigen Genehmigungen bestandskräftig erteilt sind. Sie versichert, hierzu finanziell in der Lage zu sein. Weitergehende bauordnungsrechtliche Vorgaben bleiben unberührt und sind nach Maßgabe der Baugenehmigung umzusetzen. Maßgeblich bleiben zudem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des gesamten Vorhabens bei der Baugenehmigungsbehörde

einzureichen. Sie verpflichtet sich weiter, spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung für die Errichtung des gesamten Vorhabens mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen und dieses einschließlich der zugehörigen Freianlagen innerhalb von höchstens 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen. Zeiten der Außervollzugsetzung der Baugenehmigung bleiben bei der Berechnung der Fristen unberücksichtigt.

(3) Im Fall der Nichterfüllung der Durchführungsverpflichtung nach Abs. 1 und 2 durch die Vorhabenträgerin kann der vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden. Dies gilt auch bei einer Nichteinhaltung der einzelnen in Abs. 2 genannten Fristen. Im Falle der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleibt es bei den Regelungen zur Kostentragung nach diesem Vertrag. Die Gemeinde wird in diesem Fall die Maßnahmen nach § 8 fertig stellen, soweit sie mit diesen Bereits begonnen hat. Andernfalls wird sie bereits beauftragte, aber noch nicht erbrachte Leistungen soweit möglich stornieren. Ein Anspruch auf eine solche Stornierung steht der Vorhabenträgerin jedoch nicht zu. Ausgenommen von der Stornierung sind auch Beratungsleistungen betreffend die Kündigung dieses Vertrages selbst. Dies trägt die Vorhabenträgerin ebenso wie sämtliche Kosten der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB.

(4) Im Falle der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schuldet die Gemeinde der Vorhabenträgerin keinen wie auch immer gearteten Ersatz für die von der Vorhabenträgerin für das Vorhaben bis dahin erbrachten Aufwendungen oder sonstige Vermögensschäden, die der Vorhabenträgerin in Zusammenhang mit dem Vorhaben entstanden sind oder entstehen werden.

III.
Schaffung von Planungsrecht, Ausgleichsmaßnahmen

§ 5
Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen

Für die Ausarbeitung der Planung bleibt der zwischen den Vertragsparteien geschlossene städtebauliche Vertrag vom 13.01.2022 maßgeblich.

§ 6
Durchführung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, Rechtsberatung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die aufgrund des Umweltberichts erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, **Anlage 3**, Ziff. 4, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes, **Anlage 3**, Ziff. 6) für die aufgrund des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe einschließlich der von den Fachbehörden geforderten Entwicklungs- und Fertigstellungspflege auf eigene Kosten durchzuführen.

(2) Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht durchzuführen. Abs. 2 gilt jedoch entsprechend, wenn sich eine solche Verpflichtung bis zum vollständigen Vollzug dieses Vertrages noch ergibt.

(3) Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass sie auf ihre Kosten das Eigentum oder die erforderliche dingliche Sicherung erlangt an dem Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 118/1, das zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich ist.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde nochmals mit dieser gesondert vertraglich zu regeln.

§ 7
Kooperation, Planungshoheit, Haftung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens inhaltlich und zeitlich mit der Gemeinde sowie mit den betroffenen Versorgungsträgern zu koordinieren. Gemeinde und Vorhabenträgerin wirken vertrauensvoll zusammen und informieren sich über den jeweiligen Stand ihrer Planungen.

(2) Durch diesen Vertrag werden keine Ansprüche die Vorhabenträgerin auf Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, insbesondere keine Ansprüche auf einen bestimmten Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Vertrag berührt nicht die Unabhängigkeit der Organe der Gemeinde bei Entscheidungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

(3) Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen die Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getätigt hat und noch tätigen wird, ist ausgeschlossen.

(4) Die Gemeinde übernimmt mit der Durchführung der städtebaulichen Verfahren insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Planungsverantwortung keine Haftung für die Bodenbeschaffenheit oder die Eignung von Grund und Boden für die Durchführung des beabsichtigten Projekts oder die Freiheit oder einen bestimmten Zustand von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Satz 2 gilt entsprechend für Kampfmittel und Kampfmittelrückstände, Denkmäler und archäologische Funde. Auf das geotechnische Gutachten, **Anlage 5**, wird verwiesen.

IV.
Erschließung

§ 8
Herstellung der Verkehrsanlagen

(1) Das Vorhaben verfügt über eine äußere Erschließung, die die Vorhabenträgerin zunächst als ausreichend erachtet, die aber mittelfristig ertüchtigt werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt insoweit die Herstellung des Kapellenwegs nach Maßgabe der Darstellung im Lageplan, **Anlage 6**, innerhalb von fünf Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages.

(2) Für die Herstellung des Teilstücks des Kapellenwegs nach Abs. 1 fallen – Stand heute und ohne Verbindlichkeit für die Zukunft – die in der **Anlage 7** angenommenen Kosten an.

(3) Die Vorhabenträgerin erstattet der Gemeinde die Herstellungskosten des Kapellenwegs nach Abs. 1 in Höhe der tatsächlichen Kosten zum Zeitpunkt der Herstellung. Die relevanten Kostenarten mit einer unverbindlichen Schätzung der Kostenhöhe sind in **Anlage 7** dargestellt und umfassen insbesondere:

- die Freilegung der Flächen

- die Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich der Bankette sowie des Anschlusses an die bestehenden angrenzenden Straßenstücke,

- den Wert der aus dem Vermögen der Gemeinde bereitgestellten Sachen und Rechte; maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung,

- die vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen.

Die vorgenannte Pflicht zur Kostenerstattung entfällt, wenn die Gemeinde mit den Baumaßnahmen nicht bis zum Ablauf von fünf Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrages begonnen hat.

(4) Die Gemeinde stellt der Vorhabenträgerin die nachgewiesenen Kosten nach Abs. 3 in Rechnung. Die Rechnung ist einen Monat nach Zugang bei der Vorhabenträgerin zur Zahlung auf ein von der Gemeinde zu benennendes Konto fällig.

(5) Die Gemeinde trägt vom Tage des Beginns der Durchführung der Maßnahmen nach Abs. 1 die Verkehrssicherungspflicht sowie ggf. die Reinigungs- und Streupflicht.

(6) Bis zur Fertigstellung trägt die Gemeinde die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen nach Abs. 1.

§ 9
Wasserversorgung

(1) Öffentliche Wasserversorgungsanlagen für den Anschluss des Baugebietes sind bereits vorhanden und verlaufen auf dem Vorhabengrundstück im Bereich des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Vorhabenträgerin hat Sorge dafür zu tragen, dass diese Leitungen bei der Bebauung ihres Grundstücks ausreichend geschützt sind. Sie haftet der Gemeinde für jeden Schaden an den Leitungen. Auf Anforderung der Gemeinde wird sie vor Beginn der Bauarbeiten auf ihrem Grundstück insoweit auf Ihre Kosten ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

(2) Die Vorhabenträgerin bestellt für den Teil Ihres Grundstücks Flst.Nr. 197, auf dem die Wasserversorgungsanlagen nach Abs. 1 verlaufen, zur Sicherung der Leitungsführung auf ihre Kosten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde. Der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dürfen keine Grundpfandrechte in der dritten Abteilung des Grundbuchs im Rang vorgehen.

(3) Die Herstellung des für die geplante Nutzung erforderlichen Wasserhausanschlusses richtet sich nach der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde.

§ 10
Abwasserbeseitigung

(1) Öffentliche Abwasseranlagen für den Anschluss des Baugebietes sind bereits vorhanden und verlaufen auf dem Vorhabengrundstück im Bereich des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Vorhabenträgerin hat Sorge dafür zu tragen, dass diese Leitungen bei der Bebauung ihres Grundstücks ausreichend geschützt sind. Sie haftet der Gemeinde für jeden Schaden an den Leitungen. Auf Anforderung der Gemeinde wird sie vor Beginn der Bauarbeiten auf ihrem Grundstück insoweit auf Ihre Kosten ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

(2) Die Vorhabenträgerin bestellt für den Teil Ihres Grundstücks Flst.Nr. 197, auf dem die Abwasseranlagen nach Abs. 1 verlaufen, zur Sicherung der Leitungsführung auf ihre Kosten

eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde. Der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dürfen keine Grundpfandrechte in der dritten Abteilung des Grundbuchs im Rang vorgehen.

(3) Die Herstellung des für die geplante Nutzung erforderlichen Grundstücksanschlusses sowie der Grundstücksentwässerungsanlagen richtet sich nach der Abwassersatzung der Gemeinde.

§ 11
Kommunalabgaben

(1) Die Gemeinde bleibt Eigentümerin des Straßengrundstücks, auf dem zukünftig die öffentliche Erschließungsanlage nach § 8 errichtet wird. Für den Fall der Kostenerstattung nach § 8 wird von einer Erstattung des Wertes der Grundstücksfläche der Gemeinde abgesehen. Für die Erschließungsanlage nach § 8 fallen damit insgesamt keine Erschließungsbeiträge an, soweit die hierfür entstehenden Kosten von der Vorhabenträgerin getragen werden. Diese Kostentragung sehen die Vertragsparteien als angemessen an.

(2) Für den Fall, dass die Herstellung der Erschließungsanlage nach § 8 von der Gemeinde nicht innerhalb der folgenden fünf Jahre begonnen wird mit der der Folge, dass von der Vorhabenträgerin eine Kostenerstattung nach diesem Vertrag nicht zu leisten ist, bleibt es bei den gesetzlichen Regelungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, soweit zu einem späteren Zeitpunkt deren Voraussetzungen gegeben sein sollten.

(2) Die Wasserversorgungsbeitragspflicht und Abwasserbeitragspflicht für das Vorhabengrundstück richtet sich nach der Wasserversorgungssatzung und der Abwassersatzung der Gemeinde.

V.
Schlussvorschriften

§ 12
Vertragsänderungen, salvatorische Klauseln, Steuerklausel

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine weiter gehende Form von Gesetzes wegen erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Sollte der Vertrag dennoch gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßen, soll dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Vielmehr verpflichten sich die Parteien, Regelungen zu vereinbaren, die den Anforderungen der Angemessenheit entsprechen.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommen. Dies gilt sinngemäß auch bei Vertragslücken.

(4) Sofern auf Grund dieses Vertrages von der Vorhabenträgerin an die Gemeinde zu erbringende Leistungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen umsatzsteuerpflichtig sein

sollten, ist die Umsatzsteuer in der jeweilig geltenden Höhe zuzüglich zu den vereinbarten Leistungen von der Vorhabenträgerin an die Gemeinde zu entrichten.

§ 13
Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Eine Übertragung der Rechte und Pflichten der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag auf Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte aus wirtschaftlichen, fachlichen, rechtlichen oder sonstigen Gründen keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung dieses Vertrages bietet (z. B. fehlende oder zweifelhafte Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit oder fehlende Finanzierung); die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, der Gemeinde die zur Beurteilung dieser Frage erforderlichen Auskünfte (insbesondere Bonitätsauskunft, Finanzierungszusage und Unternehmensprofil des Dritten) zu übergeben. Satz 2 und 3 finden keine Anwendung, wenn Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin ein mit der Vorhabenträgerin im Sinne des § 15 AktG verbundenes Unternehmen ist.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern und solange die Gemeinde den Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Vertrag nicht schriftlich genehmigt.

§ 14
Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Gemeinderat der Gemeinde dem Vertrag zustimmt.

Seelbach, den 28.07.2023

i. O. gezeichnet

.....
Bürgermeister Thomas Schäfer
für die Gemeinde

Seelbach, den 28.07.2023

i. O. gezeichnet

.....
Isabelle Griesbaum