

**Gemeinde Möglingen**  
**Landkreis Ludwigsburg**

**Städtebaulicher Vertrag**  
**gemäß § 11 BauGB**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Heuleger II – 4. Änderung“**

zwischen der

**Firma Wohnbau Layher GmbH + Co KG**  
**Riedstrasse 1**  
**74354 Besigheim**

vertreten durch  
Herrn Stefan Layher  
Geschäftsführer  
- im Folgenden: Vorhabenträger

und der

**Gemeinde Möglingen**  
**Rathausplatz 3**  
**71696 Möglingen**

vertreten durch  
Frau Bürgermeisterin Rebecca Schwaderer  
- im Folgenden: Gemeinde

**Vorbemerkung:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 4066/34 an der Paul-Hindemith-Straße in Möglingen zwei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten (siehe Anlage 5).

Für den betreffenden Bereich gilt bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Heuleger II (Änderung)“, in Kraft getreten am 05.03.1976. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 15.10.1976, trifft insbesondere Festsetzungen in Hinblick auf aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Schwieberdinger Straße. Die 3. Änderung, in Kraft getreten am 02.04.1998, regelt die Zulässigkeit von Dachaufbauten. Zusätzlich ist im südlichen Bereich des künftigen Plangebiets ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen.

Aufgrund der im Bebauungsplan „Heuleger II (Änderung)“ für das Flurstück Nr. 4066/34 festgesetzten Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ ist das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde beabsichtigt daher, ein Verfahren zur Änderung des Planungsrechts für das Flurstück Nr. 4066/34 zur Schaffung von Wohnraum durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möglingen hat am 27.10.2016 die Richtlinie der Gemeinde Möglingen zur Schaffung von „Bezahlbarem Wohnraum“ beschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem städtebaulichen Vertrag, diese am 01.11.2016 in Kraft getretene Richtlinie (Anlage 6) zu erfüllen.

Der Eigentümer des östlich liegenden Flurstücks Nr. 4066/33 möchte die landwirtschaftliche Nutzung für die nächsten Jahre aufrechterhalten. Die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der bestehenden Landwirtschaft ist im Verfahren vom Vorhabenträger gegebenenfalls nachzuweisen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möglingen hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Heuleger II - 4. Änderung“ gefasst.

Der neue Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind eingehalten. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann abgesehen werden. Für den Bebauungsplan ist auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch im weiteren Verfahren zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung mit einzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 13.07.2017 bereits durchgeführt.

Grundlage dieses Vertrags sind der Bebauungsplanentwurf „Heuleger II - 4. Änderung“ mit Begründung vom 10.07.2018/20.09.2018 (Anlagen 1.1 bis 1.5), die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 02.03.2017 (Anlage 2.1) mit der Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse bezüglich potenzieller Vorkommen besonders geschützter Wildbienen und Heuschrecken vom 25.07.2018 (Anlage 2.2), die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Heuleger II - 4. Änderung“ vom 19.03.2018 (Anlage 3), die Ausbreitungsrechnung Geruch für den geplanten Bau zweier Wohneinheiten in Möglingen vom 16.10.2017 Revision 01 vom 12.07.2018 (Anlage 4) sowie die bauantragsfähigen Planunterlagen des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach vom 20.09.2018 (Anlage 5).

Die Vertragsparteien stimmen überein, dass der Vertrag neu zu verhandeln und ggf. anzupassen ist für den Fall, dass das Projekt in seinen Grundzügen nicht realisiert wird.

Zweck dieses Vertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen auf dessen Kosten. Neben der Sicherstellung städtebaulicher und gebäudetechnischer Standards beinhaltet der Vertrag u.a. Regelungen zum Artenschutz, zu Art und Umfang der Freiflächengestaltung und zur Berücksichtigung der Richtlinie der Gemeinde Möglingen zur Schaffung von „Bezahlbarem Wohnraum“.

Eine Vereinbarung über die Ablösung von Anschlussbeiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz sowie der Wasserversorgungssatzung (WVS) vom 10.02.2000 und der Abwassersatzung (AbWS) vom 08.12.2011 der Gemeinde Möglingen in der derzeit geltenden Fassung wird separat abgeschlossen.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien auf der Grundlage von § 11 BauGB folgende

### Vereinbarung:

#### **1. Planungsleistungen**

Die Übernahme von Planungskosten ist in der Planungskostenvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vom 23.12.2016 geregelt. Auf diese wird verwiesen.

#### **2. Bauverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der Grundlage der unter Ziffern 3 und 4 genannten Planunterlagen spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Bauantrag einzureichen oder die Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens zu beantragen.

Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung und Baufreigabe bzw. bei Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 59 Abs. 4-6 Landesbauordnung Bad.-Württ. (LBO) mit dem Vorhaben zu beginnen und sein gesamtes Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren fertig zu stellen. Baubeginn ist der Beginn des Aushubs für die Baugrube. Diese Fristen können mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde verlängert werden. Die Fristverlängerung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

#### **3. Städtebauliches Konzept**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sein Bauvorhaben auf Grundlage des mit der Gemeinde vereinbarten Planungskonzeptes zu errichten. Maßgeblich hierfür sind die Pläne des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 20.09.2018 (Anlage 5). Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass er Planänderungen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde vornehmen kann. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde sich nicht innerhalb von 2 Monaten nach Vorlage prüffähiger Unterlagen zu den Planänderungen äußert. § 36 BauGB bleibt unberührt. Erteilt die Gemeinde die Freigabe nicht, so hat sie mitzuteilen, aus welchen inhaltlichen Gründen sie den Planänderungen nicht zustimmt.

Die Zustimmungspflicht von Planänderungen bezieht sich nicht auf Grundrissänderungen im Inneren der Gebäude und die daraus resultierenden Anpassungen der Fensterlage in den Außenwänden sowie Änderungen innerhalb der Tiefgarage (ohne Änderung der Stellplatzanzahl). Ebenso sind Anpassungen, die durch Gesetzesänderungen bzw. Normänderungen notwendig werden oder auf Verlangen der Baurechtsbehörde erfolgen müssen, zustimmungsfrei; ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

#### **4. Architekturgestaltung**

Die Gebäudegestaltung der Häuser ist durch die Lage innerhalb vorhandener Baustrukturen in einem gewachsenen Baugebiet relevant. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude gemäß den Plänen des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 20.09.2018 (Anlage 5) (siehe Ziffer 3) sowie entsprechend den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes zu errichten. Zum Nachweis der vertragsgemäßen Bauausführung verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere folgende Unterlagen der Gemeinde vorzulegen:

**4.1** Bestätigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die planmäßige Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese Bestätigung ist innerhalb einer Woche nach Erstellung des Rohfußbodens vorzulegen.

**4.2** Bestätigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die planmäßige Höhenlage der Attikahöhen der Gebäude. Diese Bestätigung ist innerhalb einer Woche nach Erstellung der Betondecken und aufgehenden Attikawänden vorzulegen.

#### **5. Verkehrsanlagen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen an den bestehenden Verkehrsanlagen (Paul-Hindemith-Straße / Im Heuleger) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Gemeinde abzustimmen. Mit den Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Gemeinde insbesondere dem Umfang und der Qualität der Arbeiten zugestimmt hat. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Solche Maßnahmen sind beispielsweise bauliche Änderungen an der Straßenbeleuchtung und am Straßenkörper etc.

#### **6. Trinkwasserversorgung**

Maßgebend ist die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung – WVS) der Gemeinde Möglingen vom 10.02.2000 in der derzeit geltenden Fassung.

Der Hausanschluss besteht aus der Verbindung des Verteilungsnetzes mit der Anlage des Anschlussnehmers. Er beginnt an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes und endet mit der Hauptabsperrvorrichtung. Das Wasserwerk der Gemeinde Möglingen stellt die Hausanschlüsse für das Flurstück Nr. 4066/34 bzw. für die ggf. künftig hieraus neu gebildeten Grundstücke in Abstimmung mit dem Vorhabenträger her. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Die Errichtung und wesentliche Änderungen an der Anlage hinter dem Grundstücksanschluss auf der Fläche, die künftig im Eigentum des Vorhabenträgers steht, dürfen nur durch das Wasserwerk Möglingen oder ein vom Wasserwerk zugelassenes Installationsunternehmen erfolgen. Die Kosten hierfür trägt ebenfalls der Vorhabenträger. Die Leitungen bis zur Grundstücksgrenze werden satzungsgemäß Bestandteil des öffentlichen Leitungsnetzes.

Für das Flurstück Nr. 4066/34 war bisher eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Der für das Flurstück Nr. 4066/34 (aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung entsprechend des künftigen Bebauungsplanes „Heuleger II – 4. Änderung“) entstehende Wasserversorgungsbeitrag wird mit einer Ablösungsvereinbarung gemäß § 38 WVS geltend gemacht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Ablösungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen und die Ablössungssummen zur dort vereinbarten Fälligkeit zu bezahlen.

Das Recht der Gemeinde Wasserversorgungsgebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

#### **7. Abwasserbeseitigung**

Maßgebend ist die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) der Gemeinde Möglingen vom 08.12.2011 in der derzeit geltenden Fassung.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die zur Beseitigung des durch das Bauvorhaben anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen und Einrichtungen bis zur Grundstücksgrenze für das Flurstück Nr. 4066/34 herzustellen. Die anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger trägt die Kosten aller Maßnahmen, die auf den Flächen durchzuführen sind, die künftig in seinem Eigentum stehen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde erfolgt nicht. Die Anlagen bis zur Grundstücksgrenze werden satzungsgemäß Bestandteil des öffentlichen Entwässerungssystems.

Für das Flurstück Nr. 4066/34 war bisher eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Der für das Flurstück Nr. 4066/34 (aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung entsprechend des künftigen Bebauungsplanes „Heuleger II – 4. Änderung“) entstehende Abwasserbeitrag wird

mit einer Ablösungsvereinbarung gemäß § 36 AbwS geltend gemacht. Dasselbe gilt für den Teilbetrag für den mechanischen und biologischen Teil der Kläranlage sowie für die Schlammbehandlungsanlage der Kläranlage. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Ablösevereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen und die Ablössungssummen zur dort vereinbarten Fälligkeit zu bezahlen.

Das Recht der Gemeinde Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

#### **8. Erschließungsstraßen und -wege**

Maßgebend ist die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Möglingen vom 29.05.2008 in der derzeit geltenden Fassung.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten aller Maßnahmen, die auf den Flächen durchzuführen sind, die künftig in seinem Eigentum stehen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde erfolgt nicht.

Die Gemeinde erhebt für das Flurstück Nr. 4066/34 keine Erschließungsbeiträge im Sinne des KAG und der Erschließungsbeitragssatzung für die bereits endgültig hergestellten Erschließungsanlagen Paul-Hindemith-Straße und Im Heuleger.

#### **9. Grün- und Freiflächengestaltung**

Die in den maßgeblichen Planunterlagen des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönnigheim vom 20.09.2018 (Anlage 5) (siehe Ziffer 3) dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Festsetzungen des sich derzeit im Bauleitplanverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Heuleger II – 4. Änderung“ vom 10.07.2018/20.09.2018 (Anlagen 1.1 bis 1.5) insbesondere bezüglich der Mindestpflanzgrößen sind einzuhalten.

Die Tiefgarage ist, sofern diese nicht durch die Hauptgebäude überbaut ist, mit einer Erdüberdeckung mit mindestens 50 cm Substratdicke auszubilden. Alle Nebenflächen, Geh- und Fahrwege, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gemeinde nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen schriftlich zu unterrichten und entsprechende Nachweise vorzulegen.

#### **10. Energieeinsparung, Maßnahmen zur Bedarfsminderung/Maßnahmen zum Lärmschutz**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass die Energieeinsparverordnung vom 21.11.2013 (EnEV 2014) in der seit dem 01.01.2016 (EnEV ab 2016) geltenden Fassung eingehalten wird.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Heuleger II – 4. Änderung“ des Ingenieurbüros für Umweltakustik, Heine und Jud, Stuttgart, vom 19.03.2018 (Anlage 3) wird verwiesen.

#### **11. Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

## 12. Lüftung der Tiefgarage

Die Lage und Ausgestaltung der Zu- und Fortluftöffnungen der Tiefgarage ist so zu wählen, dass an den Immissionsorten die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden. Sollte eine mechanische Be- und Entlüftung nötig sein, muss sichergestellt und nachgewiesen werden, dass die Abluft über den höchsten Gebäudepunkt in den freien Windstrom geführt wird.

## 13. Werbeanlagen

Der Vorhabenträger verzichtet auf die Errichtung von Werbeanlagen. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen für die Vermarktung des Vorhabens. Für den Fall, dass eine gewerbliche Nutzung in den Gebäuden gemäß den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen werden soll, kann eine dieser Nutzung dienenden Werbeanlage im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die baurechtliche Genehmigungspflicht bleibt unberührt.

## 14. Bezahlbarer Wohnraum

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vom Gemeinderat am 27.10.2016 beschlossene Richtlinie der Gemeinde Möglingen zur Schaffung von „Bezahlbarem Wohnraum“ (Anlage 6) - gültig ab 01.11.2016 - zu erfüllen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich wie folgt:

- 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Mietwohnraum für die Zielgruppe „Mittlere Einkommensbezieher“ zu schaffen und zur Verfügung zu stellen.

Auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit dürfen diese Wohnungen nur an Mieterhaushalte vermietet werden, die dem Vorhabenträger von der Gemeinde vorgeschlagen werden. Der Vorhabenträger hat 3 Monate vor Fertigstellung das Datum der Bezugsfertigkeit der Gemeinde mitzuteilen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, der Gemeinde entsprechende Mieterhaushalte vorzuschlagen.

Als Grundlage der Flächenermittlung der Geschossfläche wird der Planungsstand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens einen Monat nach Vorliegen der Voraussetzungen des § 59 Abs. 4 LBO vereinbart.

Laut dem amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Uli Schäuuffele, Lise-Meitner-Str. 11, 74321 Bietigheim-Bissingen vom 20.09.2018 und der Berechnung zur Grund- und Geschossfläche vom 20.09.2018 liegt die für den bezahlbaren Wohnraum maßgebliche Fläche bei 1966,5 qm. Somit sind 393,3 qm als „Bezahlbarer Wohnraum“ bereitzustellen.

- Die Kaltmiete für diese Wohnungen ist für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit (Mietpreisbindung) mit einer Höhe von max. 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu veranschlagen. Eine Erhöhung alle 3 Jahre um 0,20 €/m<sup>2</sup> ist möglich. Diese Regelungen gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages. Nach Ablauf des Bindungszeitraumes sind die gesetzlichen Mietpreisbestimmungen maßgebend.
- Die o.g. Verpflichtungen aus der Richtlinie über bezahlbaren Wohnraum sind durch eine entsprechende persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde und zu Lasten des Baugrundstücks im Grundbuch zu sichern. Werden für die einzelnen Wohnungen

Wohnungsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung zur Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt durch den Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens einen Monat nach Vorliegen der Voraussetzungen des § 59 Abs. 4 LBO. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde und zu Lasten des Baugrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher dürfen für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit nur von Personen genutzt werden, die von der Gemeinde Möglingen als Berechtigte bestätigt wurden.

Bei der Erst- und Weitervermietung während des gesamten 15-jährigen Bindungszeitraumes darf die höchstzulässige Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche unbeschadet anderweitiger rechtlicher Vorgaben und Vorschriften nicht höher sein als 8,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Die Miete darf während des Bindungszeitraumes nur alle 3 Jahre um nicht mehr als 0,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat erhöht werden. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.“

#### 15. Folgekosten Kinderbetreuung

Der Vorhabenträger geht die Verpflichtung ein, sich an den Folgekosten für den durch die Bebauung künftig ausgelösten zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu beteiligen.

Es wird ein Betrag von            €/Wohneinheit vereinbart. Als Grundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohneinheiten ist der Planungsstand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 59 Abs. 4 Landesbauordnung Bad.-Württ. (LBO) vereinbart.

Der Betrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 59 Abs. 4 Landesbauordnung Bad.-Württ. (LBO) zur Zahlung an die Gemeinde fällig. Der Betrag ist auf eines der Konten der Gemeinde zu überweisen:

Kreissparkasse Ludwigsburg,  
IBAN: DE24 6045 0050 0000 0039 80,  
BIC: SOLADES1LBG

Volksbank Asperg-Markgröningen eG,  
IBAN: DE45 6046 2808 0040 2560 06  
BIC: GENODES1AMT

#### 16. Umwelt- und Naturschutz/Artenschutz

Auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 02.03.2017 des Büros ÖKOLOGIE – PLANUNG- FORSCHUNG, Eckenerstr. 4, 71636 Ludwigsburg (Anlage 2.1) sowie die Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 25.07.2018 des Büros Planbar Gühler, Mörikestr. 28/3, 71636 Ludwigsburg (Anlage 2.2) wird hingewiesen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die darin aufgeführten konfliktvermeidenden Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und auf Dauer zu sichern. Die Kostentragung durch den Vorhabenträger bezieht sich auch auf Maßnahmen, die bereits erfolgt sind.

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Entfernung von Obstgehölzen sowie das Umhängen der künstlichen Vogelnisthilfe sind außerhalb der Brutzeit der frei- bzw. höhlenbrütenden Vogelarten im Zeitraum vom 15. Oktober bis 15. Februar durchzuführen.
- Die Nisthilfe ist als Großraumnisthilfe an einem Baum auf dem Grundstück der Gemeinde Möglingen Flurstück Nr. 4066/35 mit der Ausrichtung nach Südost in 2 m Höhe anzubringen. Die Reinigung der Vogelnisthilfe ist nach Ende der Brutsaison der Vögel im Herbst (Mitte Oktober bis Mitte November) jährlich durchzuführen.
- Sollte die Entfernung der Obstgehölze und das Umhängen der künstlichen Vogelnisthilfe in diesem Zeitraum nicht möglich sein, so sind die Obstbäume bzw. die Nisthilfe vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch freibrütende Vogelarten hin zu untersuchen. Stellt sich bei der Untersuchung eine Nutzung durch freibrütende Vogelarten heraus, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Weitere konfliktvermeidende Maßnahmen:

Um zusätzlich auch das Nahrungs- und Nistplatzangebot für Vögel im Umfeld des Vorhabens dauerhaft zu sichern, müssen entfallene Nahrungs- und Bruthabitate durch die Pflanzung von Vogelährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- und Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden (vgl. Ziffer 9).

Für den Verbleib und die fortlaufende Pflege der Großraumnisthilfe auf dem Flurstück Nr. 4066/35 sorgt ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Heuleger II – 4. Änderung“ die Gemeinde Möglingen. Hierfür ist vom Vorhabenträger als Ausgleich an die Gemeinde Möglingen ein einmaliger Betrag in Höhe von [REDACTED] € zu entrichten. Der Betrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 59 Abs. 4 Landesbauordnung Bad.-Württ. (LBO) zur Zahlung an die Gemeinde fällig und auf eines der unter Ziffer 15 genannten Konten der Gemeinde zu überweisen.

**17. Nebenanlagen/Geschirrhütten**

Für den Fall der Errichtung von Geschirrhütten oder vergleichbaren Nebenanlagen verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese nur mit einer maximalen Größe von 6 cbm zu errichten. Im Erdgeschoss ist je Nutzungseinheit nur eine Gerätehütte zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, eine entsprechende Regelung in die zu erstellende Teilungserklärung nach WEG aufzunehmen.

**18. Mobilfunkmasten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Mobilfunkmasten zu errichten oder errichten zu lassen.

**19. Vertragsstrafen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Vereinbarungen dieses Vertrages zur Entrichtung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu jeweils [REDACTED] € pro Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Gemeinde nach Maßgabe des § 315 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Vertragsstrafe wird

unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Gemeinde verbindlich festgesetzt. Solange der Gesamtbetrag von [REDACTED] € nicht überschritten wird, können mehrfach Vertragsstrafen festgesetzt werden.

Die Vertragsstrafe ist hinsichtlich der Ziffern 4.1 und 4.2 sofort, im Übrigen jeweils einen Monat nach Mitteilung des festgesetzten Betrages fällig und mit 5 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Die Entrichtung der Vertragsstrafe entbindet nicht von der Verpflichtung zur Vertragserfüllung.

## **20. Vollstreckungsunterwerfung**

Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG).

## **21. Verpflichtungen der Gemeinde**

Die Gemeinde fördert die städtebauliche Neuordnung, benennt Ansprechpartner, trifft zeitnah erforderliche Einvernehmensentscheidungen und schafft die Voraussetzungen, dass erforderliche Beschlüsse des Gemeinderates zeitgerecht erfolgen können. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden. Aus diesem Vertrag und der bereits getroffenen Vereinbarung zur Übernahme der Planungsleistungen vom 23.12.2016 entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde gewährt in jeder Phase des Bebauungsplanverfahrens die erforderliche Unterstützung. Für die Mitwirkung im Verfahren werden dem Vorhabenträger keine Kosten in Rechnung gestellt. Unberührt hiervon bleibt eine Gebührenerhebung für erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

## **22. Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde/Anerkennung des Bebauungsplanes**

Eine Haftung der Gemeinde für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen und Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes explizit oder inzident herausstellt.

Der Vorhabenträger erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuell sich ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

## **23. Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

Der heutige Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Gemeinde nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

Hierzu wird der Vorhabenträger einen etwaigen Rechtsnachfolger der Gemeinde entsprechend mitteilen, die sodann die Haftentlassung prüft. Die Entlassung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

## **24. Vertragsänderungen und –ergänzungen / salvatorische Klausel**

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform.

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.

Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotzdem gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

#### **25. Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder für das Vorhaben eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Abweichend hiervon werden die Ziffern 16 und 19-28 mit Vertragsschluss wirksam.

#### **26. Baulastenverzeichnis:**

Dieser Vertrag wird im Baulastenverzeichnis vermerkt.

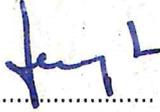
#### **27. Bestandteile des Vertrags**

- Anl. 1.1 - 1.5: Bebauungsplanentwurf „Heuleger II – 4. Änderung“ mit Textteil und Begründung vom 10.07.2018/20.09.2018
- Anl. 2.1: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 02.03.2017, gefertigt vom Büro ÖKOLOGIE – PLANUNG- FORSCHUNG, Eckenerstr. 4, 71636 Ludwigsburg
- Anl. 2.2: Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vom 25.07.2018 des Büros Planbar Gütthler, Mörikestr. 28/3, 71636 Ludwigsburg
- Anl. 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren vom 19.03.2018, gefertigt vom Ingenieurbüros für Umweltakustik, Heine und Jud, Schlossstr. 56, 70176 Stuttgart
- Anl. 4: Ausbreitungsrechnung Geruch für den geplanten Bau zweier Wohneinheiten in Möglingen vom 16.10.2017 Revision 01 vom 12.07.2018 des Büros iMA – Immissionen – Meteorologie – Akustik, Richter & Stöckle GmbH & Co. KG, Niederlassung Stuttgart, Hauptstr. 54, 70839 Gerlingen
- Anl. 5: Bauantragsfähige Planunterlagen vom 20.09.2018, gefertigt vom freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim
- Anl. 6: Richtlinie der Gemeinde Möglingen zur Schaffung von „Bezahlbarem Wohnraum“, gültig ab 01.11.2016

## 28. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Gemeinde erhalten je eine Ausfertigung.

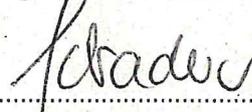
Möglingen, 30.10.18



Vorhabenträger  
vertreten durch  
Stefan Layher  
Geschäftsführer

**LAYHER**  
Wohnbau Layher GmbH & Co. KG  
Riedstraße 1 • 74354 Besigheim  
Tel. 07143/8055-0 • Fax 07143/8055-20

Möglingen, 30. Okt. 2018



Gemeinde Möglingen  
vertreten durch  
Rebecca Schwaderer  
Bürgermeisterin

