

ENTWURF
26.06.2024

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord

zwischen

der Firma
Wohnbau Layher GmbH & Co.KG
Riedstr. 1
74354 Besigheim

vertreten durch

(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

der Gemeinde Möglingen
Rathausplatz 3
71696 Möglingen

vertreten durch Bürgermeisterin Rebecca Schwaderer
(im Folgenden: Gemeinde)

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 6228 (ehemals 6228 und 6228/1) an der Hindenburgstraße in Möglingen (im Folgenden Projektgrundstück) und beabsichtigt, dort zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Tiefgarage zu errichten.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes von 1984 stellt für das Projektgrundstück gemischte Baufläche dar. Für das Projektgrundstück gilt bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Hindenburgstraße/Nord“, in Kraft getreten am 04.08.2005. Auf dem Projektgrundstück sind derzeit Nutzungsarten (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) festgesetzt. Das geplante Vorhaben überschreitet einige der Festsetzungen (GRZ, Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, Gebäudelänge, Tiefgaragenfläche, Nebenanlagen, Gebäudeverlauf, Dachendeckung) des rechtsgültigen Bebauungsplans. Dadurch ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde führt daher auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Projektgrundstück durch.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher 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 Verfahren zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung mit einzustellen.

Dies vorausgeschickt treffen die Vertragsparteien gemäß § 12 BauGB folgende

Vereinbarung:

1. Planungsleistungen

Die Übernahme von Planungskosten ist in der Planungskostenvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vom 07.06.2023 geregelt. Auf diese wird verwiesen, insbesondere auf folgende Regelungen:

- Der Vorhabenträger übernimmt einen pauschalen Verwaltungskostenbeitrag von €
- Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass soweit erforderlich eine Ablösevereinbarung über die Ablöse des Wasserversorgungsbeitrages, des Abwasserbeitrages und des Teilbetrags für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks gemäß § 26 Abs. 1 KAG und der Wasserversorgungssatzung sowie der Abwassersatzung der Gemeinde geschlossen wird. Sollten dafür Kosten für diesbezügliche externe Beratungsleistungen durch die Firma ALLEVO KOMMUNALBERATUNG anfallen, sind diese bis zu einer Höhe von maximal € vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die Regelungen der Planungskostenvereinbarung werden Bestandteil dieses Durchführungsvertrags.

2. Bebauungsplan, Planungshoheit

Die Gemeinde ist bereit, den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord dem Gemeinderat nach § 10 BauGB und § 74 LBO zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Gemeinde erfolgt nicht.

Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord beträgt ca. 0,16 ha.

3. Bau-/Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 24.05.2024 (Anlage 1) spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Bauantrag einzureichen oder die Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens zu beantragen.

Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung und Baufreigabe oder bei Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens 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.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sein Bauvorhaben auf Grundlage des mit der Gemeinde vereinbarten Planungskonzeptes zu errichten. Maßgeblich hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönnigheim vom 24.05.2024 (Anlage 1).

Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass er Planänderungen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde vornehmen und entsprechende bauordnungsrechtliche Anträge einreichen 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), soweit diese keine Auswirkungen auf die lärmschutztechnische Beurteilung des Bauvorhabens haben.

Ebenso sind Anpassungen, die durch Gesetzes- oder Normänderungen notwendig werden oder auf Verlangen der Baurechtsbehörde erfolgen müssen, zustimmungsfrei; ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

5. Architekturgestaltung

Die Gebäudegestaltung der Häuser ist durch die Lage innerhalb vorhandener Baustrukturen in einem gewachsenen Baugebiet relevant. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönnigheim vom 24.05.2024 (Anlage 1) sowie entsprechend den Festsetzungen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu errichten. Zum Nachweis der vertragsgemäßen Bauausführung verpflichtet sich der Vorhabenträger, insbesondere folgende Unterlagen der Gemeinde vorzulegen:

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

5.2 Bestätigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die planmäßige Höhenlage der Attika-, der Tauf- und Firsthöhen der Gebäude. Diese Bestätigungen sind innerhalb einer Woche nach Erstellung der Betondecken und aufgehenden Attikawänden bzw. des Satteldaches vorzulegen.

6. Verkehrsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen an den bestehenden Verkehrsanlagen (Hindenburgstraße) 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.

7. 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 Projektgrundstück 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 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.

8. 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 Projektgrundstück herzustellen. Die anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger trägt die Kosten aller Maßnahmen, die auf den Flächen durchzuführen sind, die in seinem Eigentum stehen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde erfolgt nicht. Die Anlagen bis zur Grundstücksgrenze werden satzungsgemäß Bestandteil des öffentlichen Entwässerungssystems.

9. Erschließungsstraßen und -wege

Maßgebend ist die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Möglingen vom 29.05.2003 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 Projektgrundstück keine Erschließungsbeiträge im Sinne des KAG und der Erschließungsbeitragssatzung für die bereits endgültig hergestellten Erschließungsanlagen der Hindenburgstraße.

Zukünftig entstehende Erschließungsbeiträge für sonstige Erschließungsanlagen im Sinne der maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

10. Grün- und Freiflächengestaltung

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönnigheim vom 24.05.2024 (Anlage 1) dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Festsetzungen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord sind, insbesondere bezüglich der Mindestpflanzgrößen, einzuhalten.

Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung folgender Bestimmungen:

10.1 Offene Stellplätze, Garagen und Nebenlagen

Offene Pkw-Stellplätze und oberirdische Garagen sind unzulässig.

Tiefgaragen/ Zisternen:

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sowie Zisternen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen (TG/Z) zulässig.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen (NA) zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine entsprechende Regelung über den Ausschluss von Nebenanlagen an anderen Stellen auf dem Projektgrundstück in die zu erstellende Teilungserklärung nach WEG aufzunehmen.

10.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind Zufahrten und Wege auf dem Projektgrundstück mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

10.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG)

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit PFG festgesetzten Bereiche sind bei Flachdächern der obersten Geschosse insgesamt mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden.

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung ist hierbei zu gewährleisten.

10.4 Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gemeinde nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen 10.2 bis 10.4 schriftlich zu unterrichten und entsprechende Nachweise auf Verlangen der Gemeinde vorzulegen.

11. Niederschlagswasserbewirtschaftung/Starkregengefahr

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unbelastetes Niederschlagswasser getrennt zu sammeln und gedrosselt abzuleiten bzw. dezentral zu beseitigen. Der gedrosselte Abfluss des gesamten Plangebietes ist auf 1,6 l/s festgelegt. Je qm Grundstücksfläche ergibt sich ein gedrosselter Abflusswert von 0,001 l/s.

Für Differenzen aus der Berechnungsregenspende des Bauvorhabens und den vorgegebenen Abflusswerten sind auf dem Projektgrundstück entsprechende Rückhaltevorrichtungen vorzusehen.

Die Rückhaltevorrichtungen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bei der Ausarbeitung des Entwässerungsgesuchs sind die Anschlussvorgaben der öffentlichen Entwässerungsanlage sowie die derzeit gültige Abwassersatzung der Gemeinde Möglingen zu beachten.

Eine direkte Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Dem Vorhabenträger ist die von der Gemeinde Möglingen erarbeitete aktuelle Starkregengefahrenkarte bekannt. Danach sind Teile des Projektgrundstücks bei einem Starkregen betroffen. Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unter Beachtung der DIN 1986-100 entsprechende Schutzmaßnahmen für die neu zu errichtenden Gebäude auszuführen. Zum Schutz der geplanten Tiefgarage und der angrenzenden Kellerräume sind gemäß DIN EN 12056 und DIN 1986-100 Tiefgaragenabfahrten generell mit dem Ereignis 100-jähriger Regen zu berechnen. Des Weiteren müssen die einzusetzenden Hebeanlagen über eine 100%-ige Redundanz verfügen (Doppelpumpen).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Vorlage eines Überflutungsnachweises und eines Nachweises über die ausgeführten Schutzmaßnahmen.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 24.05.2024 (Anlage 1) gekennzeichneten Bereichen sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vor Bezug der Wohnungen umzusetzen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde auf Verlangen entsprechende Nachweise vorzulegen.

13. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit in der zu errichtenden Tiefgarage herzustellen.

14. 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.

15. Maßnahmen für den Artenschutz

15.1 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen und insektendichte Lampengehäuse, zu verwenden.

15.2 Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung:

Um das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Vogelarten (Zweigfreibrüter) zu umgehen, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (Brutzeit) vorgenommen werden. Die mit der Gehölzrodung verbundene Baufeldfreimachung ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./ 29. Februar vorzunehmen. Das Gehölzmaterial sollte nach der Beräumung auf dem Projektgrundstück nicht über längere Zeit zwischengelagert werden.

15.3 Artengruppen Vögel und Fledermäuse:

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der im Vorgriff auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgten Abrissmaßnahmen eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt (Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, 20.09.2021).

In Bezug auf die im Plangebiet relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse ergab sich aus der Begutachtung keine Erforderlichkeit für Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Aufgrund des Entfalls von potenziellen Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten und von potenziellen Quartieren für Gebäude besiedelnde Fledermäuse durch den Abbruch des Gebäudekomplexes und der damit verbundenen Verringerung von Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten wurde die Bereitstellung von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen an den künftigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes empfohlen. Zur Umsetzung dieser Empfehlung verpflichtet sich der Vorhabenträger wie folgt:

Ersatzquartiere für Fledermäuse

Für den Wegfall von Quartiermöglichkeiten wird die Anbringung von 5 Fledermauskästen im Umfeld des Gebäudes oder im späteren Neubau empfohlen. In Anbetracht des entfallenden Habitatpotenzials wird der Einbau von 5 Fledermauskästen (Sommerquartiere) zur Montage an oder Einbau in der Fassade vorgesehen.

Ersatznistplätze für Gebäude bewohnende Vogelarten

Für den Wegfall von Brutmöglichkeiten für die planungsrelevanten Vogelarten Mauersegler und Haussperling wird die Anbringung von Nisthilfen für diese Vogelarten empfohlen. Vorgesehen werden jeweils drei Nisthilfen für Mauersegler und für Haussperling.

Auf Verlangen der Gemeinde legt der Vorhabenträger Nachweise über die Herstellung der Ersatzquartiere und Ersatznistplätze vor.

16. Mobilfunkmasten

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

17. Vertragsstrafen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle von Verstößen gegen die Vereinbarungen dieses Vertrages zur Entrichtung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu jeweils € 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 ... € nicht überschritten wird, können mehrfach Vertragsstrafen festgesetzt werden.

Die Vertragsstrafe ist hinsichtlich der Ziffer 4 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.

18. Vollstreckungsunterwerfung

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

19. 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 07.06.2023 entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde gewährt in jeder Phase des Bebauungsplanverfahrens die erforderliche Unterstützung.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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 1 bis 4, 15.2 und 17 bis 26 mit Vertragsschluss wirksam.

24. Baulastenverzeichnis

Dieser Vertrag wird im Baulastenverzeichnis vermerkt.

25. Bestandteile des Vertrags

Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 24.05.2024 (Anlage 1)

26. Vertragsausfertigungen

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

Besigheim, den

Möglingen, den

.....
Vorhabenträger

.....
Gemeinde Möglingen
Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 24.05.2024 (Anlage 1)