

Stand 27.05.2022

# **Durchführungsvertrag**

## **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **„Nördlich des Rathauses“**

zwischen der

**Stadt Kirchheim unter Teck**  
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachstehend Stadt genannt -

und der

**M 1 + 3 Verwaltungs GbR**  
**vertreten durch Heiko Kai Etzel**  
Tobelwasenweg 12, 73235 Weilheim a. d. Teck

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

#### **1. Vorbemerkung**

Der Vorhabenträger ist Miteigentümer der Grundstücke Flst. 25/1, 25/2 und 25/3 (Marktstraße 1+3) in Kirchheim unter Teck. Diese werden neu in die Grundstücke Flst. 25/1 und 25/2 aufgeteilt. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Neubebauung des zukünftigen Grundstücks Flst. 25/2 mit einem Verwaltungs- /Bürogebäude.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen Altstadt“ (örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO) sowie der Satzung zur Gesamtanlage Kirchheim unter Teck (Gesamtanlagenschutz-Satzung nach § 19 DSchG). Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind nicht anzuwenden, soweit im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Satzungen mit davon abweichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 LBO beschlossen wurden. Bauplanungsrechtlich wäre ein Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ausgehend von diesem Rechtsrahmen wäre die geplante Neubebauung aktuell nicht zulässig.

Es soll daher als Voraussetzung für die baurechtliche Zulässigkeit der geplanten Neubebauung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBPlan) gemäß § 12 BauGB beschlossen werden. Der diesem zugrunde liegende, mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus den vorgelegten Bauplänen einschließlich Lageplan zum Satzungsbeschluss. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Durchführung in zwei Bauabschnitten vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Durchführung in zwei Bauabschnitten vor. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Herstellung eines Verwaltungs- /Bürogebäudes auf Flst. 25/2 und die

Nutzungsänderung des Erdgeschosses des auf Flst. 25/1 bestehenden Gebäudes entsprechend den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum 1. Bauabschnitt. Nach Abbruch des Gebäudes auf Flst. 25/2 ergänzt bzw. erweitert der Vorhabenträger in einem 2. Bauabschnitt das Verwaltungs- /Bürogebäude entsprechend den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum 2. Bauabschnitt.

Zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem durch örtliche Bauvorschrift geregelt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die „Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen Altstadt“ keine Anwendung findet. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt südlich des Baufeldes für das Vorhaben des Vorhabenträgers auch Verkehrs-, Park- und Grünflächen nebst Pflanzgeboten fest. Diese Flächen sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans, werden jedoch nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger auf Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund treffen Stadt und Vorhabenträger auf Grundlage des § 12 BauGB folgende Vereinbarung:

## **2. Bebauungsplanverfahren**

### **A. Planungshoheit der Gemeinde**

Die Stadt beabsichtigt, die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die vom Vorhabenträger vorgesehene Neubebauung zu schaffen. Entsprechend erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 06.10.2021. Ein Anspruch auf den erforderlichen Bebauungsplan ergibt sich jedoch aus diesem Vertrag nicht (so auch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Aufstellung und Inhalt eines Bebauungsplans unterliegen vielmehr der kommunalen Planungshoheit, hierbei sind insbesondere die öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

### **B. Kosten des Bebauungsplanverfahrens**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der Kosten von Leistungen, die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich sind. Ausgenommen davon sind die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten, die dem Bebauungsplan zurechenbar sind und von der Stadt getragen werden. Sofern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zusätzlich externe Untersuchungen oder Gutachten erforderlich werden, sind diese vom Vorhabenträger zu veranlassen und die hierfür anfallenden Kosten von diesem zu tragen.

## **3. Erschließungsmaßnahmen**

Die Erschließung des Vorhabens des Vorhabenträgers ist grundsätzlich gesichert. Die Stadt

übernimmt auf eigene Kosten die Herstellung der Verkehrs-, Park- und Grünflächen sowie Pflanzgebote, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan außerhalb der Baufenster festgesetzt sind. Diese Flächen sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1) und werden nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Sofern für das geplante Vorhaben die Neuverlegung oder der Austausch vorhandener Wasser-, Abwasser- und sonstiger Versorgungsleitungen erforderlich sind, lässt der Vorhabenträger diese in Abstimmung mit der Stadt, den Stadtwerken oder den sonstigen Leitungsträgern auf eigene Kosten durchführen. Diese ggf. notwendigen Maßnahmen beinhalten auch eventuell erforderliche Anpassungen an bestehende Erschließungsanlagen und werden entsprechend dem bei städtischen Vorhaben üblichen Standard ausgeführt.

#### **4. Artenschutz und Umweltbericht**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan über den Bestand hinaus zugelassen werden, müssen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB generell nicht ausgeglichen werden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass weitere tierökologische Untersuchungen zur Eingrenzung des betroffenen Artenspektrums und die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht erforderlich sind.

Weitere Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu beauftragen und zu bezahlen.

#### **5. Denkmalschutz**

Im Rahmen der Anhörung zum Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist eine Untersuchung und Dokumentation des Historischen Abwasserkanals zu erstellen und eine baubegleitende Untersuchung in Abstimmung mit dem LAD durchzuführen. Der Vorhabenträger beauftragt die erforderlichen Leistungen und trägt die anfallenden Kosten.

#### **6. Baustelleneinrichtung**

Die Kosten für die durch das Vorhaben des Vorhabenträgers bedingte Baustelleneinrichtung während der Bauzeit werden durch den Vorhabenträger übernommen. Notwendige Sondernutzungen, Sperrungen und Verkehrsregelungen werden rechtzeitig mit dem Sachgebiet Ordnung und Verkehr der Stadt abgeklärt.

#### **7. Anliegerbeiträge**

Nach der derzeitigen Rechtslage fallen keine Erschließungsbeiträge nach KAG an.

Aufgrund der vorgesehenen Erhöhung der zulässigen Grundstücksnutzung werden allerdings weitere Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge gemäß §§ 20 ff KAG anfallen (Nachveranlagung) und mit separaten Bescheiden festgesetzt (alternativ Ablösungsvereinbarung gemäß § 36 Abwassersatzung und § 39 Wasserversorgungssatzung).

## **8. Durchführungsfristen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhabens unter Beachtung dieses Vertrages und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist diesem Vertrag als verbindlicher Vertragsbestandteil beigelegt (Anlage 1). Der Vorhabenträger stellt das Vorhaben in zwei Bauabschnitten her, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- a. innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen baurechtlichen Verfahrensunterlagen einzureichen,
- b. spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den genehmigten Baumaßnahmen zu beginnen und
- c. spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Baumaßnahmen des 1. Bauabschnittes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan fertigzustellen.
- d. spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Baumaßnahmen des 2. Bauabschnittes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan fertigzustellen.

Sofern eine dieser Fristen nicht eingehalten wird, behält sich die Stadt die Möglichkeit vor, gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. Daraus können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden. Eine Verlängerung einer der angegebenen Fristen bedarf der Zustimmung der Stadt Kirchheim unter Teck.

## **9. Kosten**

Sämtliche Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs trägt der Vorhabenträger, sofern nichts Gegenteiliges geregelt ist.

## **10. Wechsel des Vorhabenträgers**

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Fristen nach Ziffer 8 dieses Vertrages gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 BauGB).

## **11. Salvatorische Klausel**

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens sind. Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot wird Rechnung getragen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so hat dies nicht die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit des gesamten Erschließungsvertrages zur Folge. Der Vertrag ist in diesem Falle von den Vertragspartnern übereinstimmend dahingehend zu ergänzen, dass die unwirksame bzw. nichtige Bestimmung durch eine neue Regelung ergänzt wird, die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck entspricht.

Kirchheim unter Teck, den

Weilheim an der Teck, den

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

Dr. Pascal Bader  
Oberbürgermeister

Heiko Kai Etzel

### Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich des Rathauses“, Anlage 1