

GROSSE KREISSTADT



Stand 30.07.2019 / 22.07.2022 / 31.10.2022

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Alte Plochinger Steige" -1. Änderung

Planbereich 09.03/1

in Kirchheim unter Teck

zwischen der

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

- nachstehend Stadt genannt -

und

**Herrn Jochem Benk,
Alte Plochinger Steige 93, 73230 Kirchheim unter Teck**

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

§ 1 Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1690/1 in Kirchheim unter Teck. Er beabsichtigt das bestehende Wochenendhaus abzubauen und durch ein Wohnhaus zu ersetzen.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht für das Flurstück eine private Grünfläche vor. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann keine Bebauung realisiert und auch nicht vom Bauverbot befreit werden.

Es soll daher als Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Neubebauung der Bebauungsplan durch Änderung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBPlan) gemäß § 12 BauGB angepasst werden. Der diesem zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus den vorgelegten Bauplänen einschließlich Lageplan.

Ergänzend werden mit diesem Durchführungsvertrag (DV) entsprechende Regelungen zur Kostentragung und Durchführung getroffen.

§ 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 12.12.2018. Ein Anspruch auf die erforderliche Bebauungsplanänderung 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. Planungskosten

Das Bebauungsplanverfahren wird vom Sachgebiet Stadtplanung der Stadt durchgeführt. Die hierbei entstandenen bzw. entstehenden Kosten und Aufwendungen sollen jedoch nicht vollständig zulasten der Stadt gehen. Daher verpflichtet sich der Bauherr entsprechend § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Zahlung eines Pauschalbetrags von **750,86 Euro** zu erstatten. Dieser Betrag entspricht den auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelten Planungskosten. Auf eine weitergehende Ermittlung der tatsächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen im Verfahren wird verzichtet.

Der Planungskostenanteil ist innerhalb eines Monats nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans an die Stadtkasse zu überweisen. Diese Zahlung wird mit separatem Schreiben durch die Stadt angefordert, wobei dann auch das anzugebende Buchungszeichen mitgeteilt wird.

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 Baugrundstücks ist nur teilweise gesichert. 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.

Zur Erschließung des Grundstücks wird ein Teil des bisherigen Fußweges planungsrechtlich in einen befahrbaren Wohnweg umgewidmet. Hierzu ist die Versetzung einer Schranke notwendig. Die Planung ist mit der Stadt abzustimmen und die Kosten (Planung und Bau) werden vom Vorhabenträger übernommen.

§ 4 Baumaßnahmen

Der Vorhabenträger führt die geplanten Baumaßnahmen entsprechend den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBPlan) Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) werdenden Bauplänen vom 17.05.2019 durch.

§ 5 Entwässerungskonzept

Für das Bebauungsplanverfahren wurde vom Vorhabenträger das notwendige Entwässerungskonzept von Friedrich Gänzle Bau- und Projektmanagement vorgelegt. Die darin enthaltenen Aussagen sind im Rahmen der Neubebauung durch den Vorhabenträger bzw. auf dessen Kosten umzusetzen.

§ 6 Altlasten

Sofern Altlasten-Untersuchungen notwendig werden sind diese vom Vorhabenträger zu beauftragen und durchführen zu lassen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 7 Anliegerbeiträge

Nach der derzeitigen Rechtslage fallen für das Baugrundstück den Bauherren Erschließungsbeiträge gemäß § 30 ff KAG an, da die Straße Alte Plochinger Steige noch nicht erstmals endgültig bebauungsplanmäßig hergestellt wurde. Da sich durch die Neuplanung eine Erhöhung der Grundstücksnutzung ergibt werden zusätzlich Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge bzw. Nachveranlagungen gemäß §§ 20 ff KAG anfallen. Diese werden mit separaten Bescheiden festgesetzt.

§ 8 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 21.06.2022 des Büros „Zusammenschluss freier Landschaftsökologen Esslingen“ wurde mit dem Landratsamt Esslingen abgestimmt und mit der Stellungnahme vom 24.10.2022 ergänzt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen (siehe S. 18 und 19 der saP):

- a) Vermeidungsmaßnahmen
 - Gehölzrodungen bereits im September in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde; sonst nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
 - Schonende Baufeldräumung, Gebäudeabbruch
 - Eidechsenzaun: Die Maßnahme ist ökologisch zu begleiten. Hierbei ist zu beachten, dass im Frühjahr nach Stellung des Reptilienschutzzaunes das Gelände an mindestens drei Terminen zu begehen ist; ggf. noch vorhandene Tiere sind über den Zaun zu setzen.
- b) Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - Lesesteinhaufen / Trockensteinmauer.
 - Mindestens ein Fledermausquartier am Neubau anzubringen
- c) Klärung des Sachverhalts bzw. Abarbeitung auf Vollzugsebene des Einzelvorhabens
 - Laut Liste kommen Kohl- und Blaumeisen mit Bruten im Gebiet vor. Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt betroffen sein, wäre ein Ausgleich von mindestens 1:3 erforderlich. Höhlenbrüter stellen unabhängig ihrer Gefährdungseinstufung sehr spezifische Ansprüche an ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vermeiden eine erhebliche Beeinträchtigung für im BNatSchG geschützte Arten im Sinne des §44 BNatSchG.

§ 9 Durchführungsfristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- a. innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des neuen Bebauungsplans die notwendigen baurechtlichen Verfahrensunterlagen einzureichen,
- b. spätestens 2 Jahre nach Bekanntmachung des neuen Bebauungsplans mit den Baumaßnahmen zu beginnen und
- c. spätestens 5 Jahre nach Bekanntmachung des neuen Bebauungsplans die Baumaßnahmen fertigzustellen.

Sofern eine dieser Fristen nicht eingehalten wird behält sich die Stadt die Möglichkeit vor, gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den neuen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzuheben. Daraus können keine Ansprüche des Bauherrn gegen die Stadt geltend gemacht werden.

§ 10 Kosten

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

§ 11 Rechtsnachfolger

Eine Änderung des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Diese ist unverzüglich zu erteilen und darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Vom vorgesehenen neuen Vorhabenträger ist der Änderungswunsch und das Eintreten in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag schriftlich der Stadt mitzuteilen.

§ 12 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, hat dies nicht die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Der Vertrag ist in diesem Falle von den Vertragsschließenden übereinstimmend dahingehend zu ergänzen, dass die unwirksame bzw. nichtige Bestimmung durch eine neue Regelung ergänzt wird, die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck entspricht.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Alte Plochinger Steige“ - 1. Änderung (Planbereich 09.03/1)

Seite 5 von 5

Kirchheim unter Teck, den 10.11.2022

Kirchheim unter Teck, den _____

Für den Vorhabenträger

Für die Stadt



Jochem Benk

Dr. Pascal Bader
Oberbürgermeister