

Durchführungsvertrag **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Keuterländer“**

zwischen der

Gemeinde Illingen,

gesetzlich vertreten durch Herrn Bürgermeister Harald Eiberger,
Ortszentrum 8, 75428 Illingen,

-in diesem Vertrag auch nur „*Gemeinde*“ genannt-

und dem

Caritasverband e.V. Pforzheim,

gesetzlich vertreten durch die Mehrheit der Vorstandsmitglieder bestehend aus dem
Vorstandsvorsitzenden Herrn Frank-Johannes Lemke, dem Vorstandsmitglied Frau
Gabriele Weber und dem Vorstandsmitglied Jürgen Eugen Halbleib, eingetragen im
Vereinsregister des Amtsgerichts Mannheim zu VR 500342,
Blumenhof 6, 75175 Pforzheim,

-in diesem Vertrag auch nur „Vorhabenträger“ genannt-

Teil I: Allgemeines

Vorbemerkung

- (1) Der Vorhabenträger will auf den Grundstücken, die im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Keuterländer“ liegen (die Flurstücke mit den Flurstücknummern 5576, 5658, 5659, 5659/1, 5660 und 5648 (Teilfläche)), ein Wohnheim für Menschen mit Schwer- und Schwerstbehinderungen errichten.
- (2) Dieses Ansinnen des Vorhabenträgers haben der Gemeinderat, die Gemeindeverwaltung und die Mehrheit der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Illingen ausweislich des am 14.10.2018 durchgeführten Bürgerentscheids nachhaltig unterstützt. Am 05.12.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des für dieses Vorhaben des Vorhabenträgers benötigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Keuterländer“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

- (3) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstück Nrn. 5576, 5658, 5659, 5659/1 und 5660.

§ 1 Gegenstand des Durchführungsvertrages

- (1) Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die Erstellung des im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Keuterländer“, fortan auch nur „*Vorhabenbereich*“ genannt, vorgesehenen Vorhabens umfassend ein Wohnheim für Menschen mit Schwer- und Schwerstbehinderungen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und des in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Keuterländer".
- (2) Die Versorgung des Vorhabens mit Strom und die Telekommunikationsanbindung sowie die Errichtung der hierzu notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Durchführungsvertrages, soweit in diesem Durchführungsvertrag nicht ausdrücklich etwas Anderes geregelt ist.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Durchführungsvertrages sind

- a) der Entwurf des textlichen Teils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Keuterländer“ in seiner Fassung vom 20.07.2020; als Anlage 1,
- b) der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (die „Projektpläne“) mit
- dem Freiflächengestaltungsplan vom 30.07.2020,
 - dem Grundriss Erdgeschoss vom 30.07.2020,
 - dem Grundriss Kellergeschoss vom 30.07.2020,
 - der Dachaufsicht vom 30.07.2020,
 - den Ansichten Mühlstraße, Wiesenkante, Nord und Wirtschaftsweg vom 30.07.2020,
 - den Schnitten A-A und B-B vom 30.07.2020, als Anlage 2.

Diese Anlagen 1 und 2 gehören zu den Anlagen, die ebenfalls Anlagen der Sitzungsvorlage zur öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 18.08.2020, Sitzungsvorlage Nr. 68/2020, zum Tagesordnungspunkt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Keuterländer“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Billigungs- und Offenlage-/Beteiligungsbeschluss“ waren.

Teil II: Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben ist in den beiliegenden Anlagen 1 und 2 im Einzelnen textlich und zeichnerisch detailliert beschrieben. Das Vorhaben im Sinne dieses Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, das in den Anlagen 1 und 2 festgesetzt ist.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß § 3 auf eigene Kosten nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages spätestens bis zum Jahresende 2023 (Durchführungsverpflichtung und Durchführungsfrist nach § 12 Abs. 1 BauGB). Hierzu hat der Vorhabenträger für das Vorhaben bei der Gemeinde Illingen bereits das Baugesuch eingereicht.
- (2) Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarte Durchführungsfrist nicht eingehalten werden kann, hat der Vorhabenträger unverzüglich die Gemeinde unter Darlegung der Verzögerungsgründe darüber zu unterrichten.
- (3) Der Vorhabenträger und die Gemeinde sind sich bewusst, dass bei Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung in der vorgesehenen Frist die Gemeinde nach § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll und kraft Gesetzes aus der Aufhebung des Bebauungsplans resultierende Entschädigungsansprüche ausgeschlossen sind.

Teil III: Städtebauliche Planung und Gutachten

§ 5 Städtebauliche Planung durch die Gemeinde

- (1) Die städtebauliche Planung erfolgt durch die Gemeinde mit Unterstützung eines Planungsbüros und weiterer Gutachter.
- (2) Als auch der Gemeinde bekanntes Planungsbüro ist vom Vorhabenträger beauftragt worden und arbeitet der Gemeinde zu

Schoeffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

- (3) Dieses Planungsbüro ist bereits durch den Vorhabenträger beauftragt worden und tätig geworden.
- (4) Die Leistungen des Planungsbüros umfassen jedenfalls die Leistungen gemäß § 19 HOAI i.V.m. Anlage 3 zur HOAI. Des Weiteren muss der Planungsvertrag all die Maßnahmen beinhalten, die gemäß § 4b BauGB auf Dritte übertragen werden können, also insbesondere die Erstellung des Entwurfes einer Begründung einschließlich Umweltbericht, die Vorbereitung und Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die vom Planungsbüro zu erbringenden Leistungen, insbesondere die zu entwerfenden Unterlagen, sind derart aufzubereiten, dass sie den Anforderungen der einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere des BauGB, sowie zur Information des Gemeinderates und der Öffentlichkeit genügen. Rechte Dritter dürfen an diesen vom Planungsbüro zu erbringenden Leistungen nicht bestehen; die Gemeinde darf in der Weiterverwendung dieser Leistungen und Unterlagen nicht eingeschränkt sein.
- (5) Das rechtsförmliche Bebauungsplanaufstellungsverfahren und die Verfahrensbetreuung erfolgen durch die Gemeinde, soweit diese Tätigkeiten kraft Gesetzes nicht durch ein Planungsbüro erbracht werden können (vgl. § 4b BauGB).
- (6) Beabsichtigt ist die Durchführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.
- (7) Sollte die Gemeinde die Beauftragung eines anderen Planungsbüros als das vorgenannte Planungsbüro wünschen oder nach Beauftragung des vorgenannten Planungsbüros ein nach dem billigen Ermessen im Sinne des § 315 BGB der Gemeinde wichtiger Grund für eine Beendigung der Tätigkeit des ausgewählten Planungsbüros vorliegen, steht es der Gemeinde frei, dies gegenüber dem Vorhabenträger zu erklären. Der Vorhabenträger hat dann den Planungsvertrag mit dem Planungsbüro zu beenden und einen neuen Planungsvertrag mit einem anderen Planungsbüro zu schließen, über dessen Auswahl Einvernehmen herbeizuführen ist.
- (8) Der Planungsvertrag mit dem Planungsbüro wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Planungsbüro geschlossen. Der Planungsvertrag muss ein uneingeschränktes Weisungsrecht der Gemeinde gegenüber dem Planungsbüro enthalten. Der Planungsvertrag kann eine Informationspflicht des Planungsbüros gegenüber dem Vorhabenträger über die Inkenntnissetzung des Vorhabenträgers von Weisungen der Gemeinde enthalten. Des Weiteren muss der Planungsvertrag die Mitteilungspflicht des Planungsbüros enthalten, dass das Planungsbüro die Gemeinde zum einen über sämtliche an das Planungsbüro durch den Vorhabenträger herangetragene Vorstellungen zur jeweiligen Bauleitplanung und zum anderen über erkannte Risiken in Kenntnis zu setzen hat.

- (9) Der Vorhabenträger hat auf Anforderung der Gemeinde den mit dem Planungsbüro geschlossenen Vertrag einschließlich etwaiger Nachträge unverzüglich und vollständig offenzulegen.

§ 6 Weitere Leistungen für die städtebauliche Planung

- (1) Die Gemeinde ist berechtigt, alle weiteren zur Bauleitplanung und zu ihrer Umsetzung nach dem billigen Ermessen im Sinne des § 315 BGB der Gemeinde erforderlichen Leistungen, insbesondere Gutachten wie beispielsweise schalltechnische Gutachten, natur- und artenschutzrechtliche Gutachten, Verkehrsgutachten, Boden- und Versickerungsgutachten, Vermessungsleistungen, rechtsanwaltliche Unterstützung insbesondere zu Fragen der Bauleitplanung und des Durchführungsvertrages, etc. selbst zu beauftragen oder ihre Beauftragung durch den Vorhabenträger zu verlangen.
- (2) Die Gemeinde wird den Vorhabenträger über die Beauftragung der Leistungen gemäß vorstehender Ziffer 1 vorab in Kenntnis setzen und den Vorhabenträger auch zur Person des beabsichtigten Leistungserbringers anhören und Vorschläge des Vorhabenträgers wohlwollend prüfen.
- (3) Die in vorstehendem § 5 genannten Regelungen gelten entsprechend.

§ 7 Kostentragung

- (1) Soweit für die Leistungen gemäß diesem Teil III dieses Durchführungsvertrages die Gemeinde ein direktes Vertragsverhältnis mit insbesondere auch einem Planungsbüro, Gutachtern, weiteren Auftragnehmern, einem Rechtsanwaltsbüro, etc., abschließt, ist der Vorhabenträger verpflichtet, auf gemeindliche Anforderung der Gemeinde die der Gemeinde entstandenen Kosten – einschließlich bei der Gemeinde angeforderter Kostenvorschüsse - zu erstatten.
- (2) Die Bestimmung der Vertragsdetails zwischen der Gemeinde und den ggf. von ihr beauftragten natürlichen und/oder juristischen Personen (wie beispielsweise ggf. ein Planungsbüro, Gutachter, weitere Auftragnehmer, das Rechtsanwaltsbüro, etc.) liegt im billigen Ermessen im Sinne des § 315 BGB der Gemeinde. In diesem Umfang besteht die vorstehend vereinbarte Erstattungspflicht.
- (3) Die Gemeinde hat sich bereits anwaltlicher Unterstützung bedient. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur abschließenden Abgeltung des der Gemeinde bislang angefallenen Aufwandes für die anwaltliche Begleitung dieses Projekts pauschal einen Betrag in Höhe von 5.000,00 EUR brutto an die Gemeinde zu zahlen.

- (4) Im Rahmen der Bauleitplanung setzt die Gemeinde auch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und eigene Mittel ein (sogenannter Eigenaufwand der Gemeinde), beispielsweise für die Verfahrensbetreuung. Dieser gemeindliche Eigenaufwand wird pauschal mit 1.000,00 € brutto abgegolten.
- (5) Nicht von dem Vorhabenträger zu erstatten sind jedoch die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren anfallenden Personal- und Sachkosten für Leistungen, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss (sogenannte hoheitliche Aufgaben).
- (6) Vorstehende Kostenerstattungsverpflichtung erfasst klarstellend nur diejenigen Kosten, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (§ 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB).
- (7) Erfordert das Bebauungsplanaufstellungsverfahren die Wiederholung einzelner oder weiterer Schritte oder das Ergreifen weiterer Maßnahmen, ändert dies nichts an der grundsätzlichen Kostentragungs- bzw. Kostenerstattungspflicht des Vorhabenträgers nach diesem Vertrag. Die Höhe des pauschalierten Eigenaufwandes der Gemeinde ändert sich jedoch nicht.
- (8) Die gemeindlichen Ansprüche auf Kostenerstattung sind fällig zwei Wochen nach Zugang des jeweiligen gemeindlichen Verlangens nach Kostenerstattung bei dem Vorhabenträger; diesem gemeindlichen Verlangen nach Kostenerstattung soll eine Rechnungskopie der dem Kostenerstattungsverlangen zugrundeliegenden Leistungen beigelegt werden, soweit nicht eine Pauschalierung erfolgt ist.
- (9) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass bei einer Kostenerstattung grundsätzlich ein Vorsteuerabzug nicht geltend gemacht werden kann.

§ 8 Gemeindliche Planungshoheit

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt, die bauleitplanerischen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen.
- (2) Durch diese Absicht und auch durch diesen Vertrag wird jedoch die gemeindliche Planungshoheit nicht eingeschränkt; die Rechte und Pflichten der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit und damit auch ihre Verantwortlichkeit für den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis gegenüber Dritten werden durch diesen Vertrag in keinsten Weise berührt, insbesondere nicht eingeschränkt (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

- (3) Der Vorhabenträger und die Gemeinde sind sich demnach einig, dass eine Verpflichtung der Gemeinde, eine bestimmte Planung durchzuführen oder einen Bebauungsplan aufzustellen, nicht besteht und dass ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung und eine Bindung der Gemeinde zur Aufstellung eines hierzu von dem Vorhabenträger begehrten Bebauungsplanes durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aus diesem Vertrag ergibt sich insbesondere keine Verpflichtung der Gemeinde, überhaupt einen Bebauungsplan und/oder einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt als Satzung zu beschließen und zur Rechtswirksamkeit zu bringen. Die Gemeinde ist insbesondere darin frei, den Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans zu erweitern, einzuschränken, Inhalte frei zu gestalten oder das Verfahren abubrechen, insbesondere wenn dies zur städtebaulichen Ordnung oder zur Konfliktbewältigung der abzuwägenden Belange zweckmäßig und/oder erforderlich erscheint. Der Gemeinderat ist bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag unterworfen. Erweisen sich beispielsweise im Rahmen der Abwägung andere Belange als vorrangig oder verbieten Rechtsvorschriften eine Bauleitplanung mit dem nach diesem Vertrag vorgesehenen Inhalt, ist die Gemeinde vom Risiko des Scheiterns der Schaffung von Planungsrechten entbunden.
- (4) Soweit der Gemeinderat im Rahmen der von ihm vorzunehmenden Abwägung von einem Satzungsbeschluss Abstand nehmen sollte, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Hinblick auf das von ihm begehrte Zustandekommen des Bebauungsplans angefallenen Aufwendungen und Vorleistungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Ersatz dieser Aufwendungen gegen die Gemeinde steht dem Vorhabenträger nicht zu.
- (5) Die Haftung der Gemeinde im Falle der Aufhebung oder der Feststellung der Nichtigkeit oder im Falle der Nichtanwendung des hier aufzustellen beabsichtigten Bebauungsplans ist ausgeschlossen, es sei denn, die Aufhebung oder die Nichtigkeit oder Nichtanwendung des Bebauungsplans wurde seitens der Gemeinde vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit verursacht.

Teil IV: Erschließung

§ 9 Erschließung

- (1) Die zur Erschließung des Vorhabens erforderlichen Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Vorhabenbereiches sind grundsätzlich vorhanden; die verkehrliche Erschließung und eine besondere leitungsgebundene Erschließung werden nachfolgend gesondert geregelt. Herzustellen sind die Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabenbereiches.
- (2) Der Vorhabenträger stellt auf seine Kosten und sein Risiko die für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabenbereiches und auch den Anschluss der Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabenbereiches an die Erschließungsanlagen außerhalb des Vorhabenbereiches her, lässt also vor allem das Vorhaben an das öffentliche Stromnetz, die öffentliche Wasserversorgung und die öffentlichen Abwasseranlagen anschließen, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche, straßen(verkehrs)rechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse bzw. Anzeigen einzuholen und der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen, insbesondere das erforderliche Entwässerungsgesuch einzureichen.
- (4) Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, übernimmt vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an der Vorhabenträger im gesamten Vorhabenbereich die Verkehrssicherungspflicht.

§ 10 Beiträge

Trotz der hier eingegangenen Verpflichtung des Vorhabenträgers, auf seine eigenen Kosten die zur Beseitigung des innerhalb des Vorhabenbereiches anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen und auch die zur Frischwasserversorgung erforderlichen Anlagen herzustellen und an den Bestand anzuschließen gilt: Sowohl die Abwasserbeitragspflicht für die innerhalb des Vorhabenbereiches liegenden Grundstücke als auch die Frischwasserversorgungsbeitragspflicht für die im Vorhabenbereich liegenden Grundstücke bleiben unberührt.

Teil V: Sonderregelungen

§ 11 Verkehrliche Erschließung, Wegerecht

- (1) Das Vorhaben wird über die Mühlstraße (Flurstück Nr. 5648) verkehrlich erschlossen. Im Bereich des Wendehammers der Mühlstraße, der im Vorhabenbereich liegt, sind bauliche Maßnahmen zur Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde, auf seine eigenen Kosten und sein Risiko die öffentliche Verkehrsfläche im Vorhabenbereich, wie sie in dem zum Vorhaben- und Erschließungsplan zugehörigen Freiflächen-Gestaltungsplan dargestellt ist, einschließlich der Verkehrsflächenentwässerung nach den Vorgaben herzustellen, die für die Gemeinde gelten würde, wenn die Gemeinde die Herstellung übernommen hätte. Die Ausführung hat sach- und fachgerecht zu erfolgen. Die verwendeten Baustoffe müssen der Gemeinde übereignet werden. Die räumliche Umgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus diesem Freiflächen-Gestaltungsplan. Diese öffentliche Verkehrsfläche muss derart hergestellt werden, dass diese öffentliche Verkehrsfläche die verkehrliche Anbindung der Nutzungen im Vorhabengebiet auch nach Maßgabe des Freiflächen-Gestaltungsplans bewirken kann, insbesondere die Zufahrbarkeit der Stellplätze, der Feuerwehrumfahrt und auch des Wendehammers bewirken kann. Die konkrete Ausgestaltung bestimmt die Gemeinde nach ihrem billigen Ermessen im Sinne des § 315 BGB im Benehmen mit dem Vorhabenträger; der Vorhabenträger hat hierzu geeignete Ausbaupläne vorzulegen, spätestens unverzüglich nach Aufforderung durch die Gemeinde. Eine Wendemöglichkeit für handelsübliche PKW, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienstfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Müllabfuhr und von Anbietern von Post- Universaldienstleistungen ist jederzeit sicherzustellen. Die im Übrigen erforderliche Sondernutzungserlaubnis und andere straßenrechtliche- und straßenverkehrsrechtliche Entscheidungen sind gesondert einzuholen.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, die vorgenannte öffentliche Verkehrsfläche nach sowohl ihrer ordnungsgemäßen, mangelfreien Herstellung, nicht jedoch vor der Abnahme durch die Gemeinde, als auch zugleich auch der vermessungstechnischen Bildung eines eigenen Flurstücks durch den Vorhabenträger in die gemeindliche Straßenbaulast zu übernehmen (erst dann endet die Verkehrssicherungspflicht des Vorhabenträgers); der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit zur entsprechenden unentgeltlichen und entschädigungslosen Übereignung (nicht der Grundstücksfläche, sondern der verwendeten Baumaterialien, soweit diese nicht ohnehin schon ins Eigentum der Gemeinde übergegangen sein sollten). Diese Übereignung soll unmittelbar nach der Abnahme erfolgen und gilt im Zweifel als mit der Abnahme erfolgt.

- (4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die die vorgenannten öffentlichen Verkehrsflächen betreffenden Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und darf diese nur mit Zustimmung der Gemeinde vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor ihrer Ausgabe, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
- (5) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die Bauleistungen die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Durchführungsvertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistung im Verhältnis zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlage schriftlich an. Die Gemeinde bestimmt einen Abnahmetermin auf einen Tag binnen eines Monats nach vorstehender Anzeige des Vorhabenträgers. Die Bauleistungen sind in diesem Termin von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der gemeinsamen Abnahme durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.
- (6) Die Kosten fallen allein dem Vorhabenträger zur Last; die Gemeinde beteiligt sich nicht an den Kosten. Denn diese Erschließungsmaßnahme ist vorrangig durch das Vorhaben des Vorhabenträgers veranlasst und für die ordnungsgemäße Erschließung des Vorhabens erforderlich.
- (7) Die Arrondierung dieses Flurstücks Nr. 5648 im Vorhabensbereich ist nicht Gegenstand dieses Durchführungsvertrages, sondern soll Gegenstand eines Nachtrags zum geschlossenen Kaufvertrag werden.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Illingen zur Bestellung einer **beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** zulasten zum einen des Grundstücks der Gemarkung Illingen mit der Flurstücknummer 5659, zum anderen des Grundstücks der Gemarkung Illingen mit der Flurstücknummer 5658, zudem des Grundstücks der Gemarkung Illingen mit der Flurstücknummer 5659/1 und schließlich auch des Grundstücks der Gemarkung Illingen mit der Flurstücknummer 5648 und zugunsten der Gemeinde Illingen mit jeweils folgendem Inhalt an jeweils erster Rangstelle und zueinander ranggleich:

- a) Belastungsgegenstand ist das jeweilige Grundstück.
- b) Der Ausübungsbereich beschränkt sich jedoch auf den Bereich, der umgrenzt wird
- im Osten durch die geradlinige Verlängerung der westlichen Begrenzung der dort dargestellten östlichen Stellplätze (Nr. 12 - 18) nach Norden bis zum dort dargestellten Wendehammer und nach Süden bis zur gemeinsamen Flurstücksgrenze mit dem südlich gelegenen Flurstück 5654,
 - im Süden durch die gemeinsame Flurstücksgrenze mit dem südlich gelegenen Flurstück 5654 und sodann dem auch südlich gelegenen Flurstück 5655,
 - im Westen durch die gemeinsame Flurstücksgrenze mit dem westlich gelegenen Flurstück 5615,
 - im Norden (westlicher Bereich) durch die geradlinige Verlängerung der südlichen Gebäudeaußenkante des Gebäudes "Trainingswohnen und Personalwohnen" nach Westen bis zur gemeinsamen Flurstücksgrenze mit dem westlich gelegenen Flurstück 5615 und nach Osten bis zum Zusammentreffen mit der Begrenzung "Norden (Mitte)",
 - im Norden (Mitte) durch die geradlinige Verlängerung der Strecke beginnend mit dem südöstlichen Eckpunkt der westlichen Stellplätze (Nr. 7 - 11) nach Südwesten an der südöstlichen Ecke des dortigen Pflasterbelags vorbei bis zum Zusammentreffen mit der Begrenzung "Norden (westlicher Bereich)" und
 - im Norden (östlicher Bereich) durch die geradlinige Verlängerung der östlichen Begrenzung der dort dargestellten westlichen Stellplätze (Nr. 7 - 11) nach Norden bis zum dort dargestellten Wendehammer und nach Süden bis zum Zusammentreffen mit der Begrenzung "Norden (Mitte)"
- und auf dem jeweiligen Belastungsgegenstand liegt. Dieser Ausübungsbereich ist in dem als Anlage 5 beiliegenden Auszug aus dem bei der Gemeinde eingereichten Grundriss Dachaufsicht zum Bauantrag des Vorhabenträgers vom 28.09.2020 mit blauer Strichfarbe zur Veranschaulichung umgrenzt. Bei Unklarheiten ist die Gemeinde Illingen berechtigt, nach ihrem billigen Ermessen den Ausübungsbereich zu bestimmen, wobei die Gemeinde Illingen im Rahmen des von ihr auszuübenden billigen Ermessens maßgeblich diese Anlage 5 zu berücksichtigen hat.
- c) Innerhalb dieses Ausübungsbereichs hat der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes das jederzeitige Begehen als auch Befahren in jeglicher Hinsicht (einschließlich Rangiermanöver) mit zum Zeitpunkt der Benutzung handelsüblichen Fahrzeugen aller Art sowie allen Fahrzeugen, die für die Gemeinde Illingen benutzt werden, zu dulden; zu dulden ist auch eine hierzu erforderliche Wegeanlage. Die Gemeinde ist berechtigt, die Ausübung der ihr danach zustehenden Rechte Dritten zu überlassen, insbesondere der Allgemeinheit, gemeindlichen Mitarbeitenden, und Einsatzfahrzeugen der Polizei, Feuerwehr und des Rettungsdienstes; die Überlassung der Ausübung der der Gemeinde zustehenden Rechte an die Allgemeinheit umfasst jedoch nicht das Recht zum Fahren mit zweispurigen Kraftfahrzeugen.

- d) Innerhalb dieses Ausübungsbereichs hat der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes zudem die Widmung des Ausübungsbereiches als rechtlich öffentliche beschränkte Straße im Sinne des Straßengesetzes für Baden-Württemberg in seiner jeweiligen Fassung und die Herstellung und Aufrechterhaltung einer rechtlich öffentlichen beschränkten Straße im Sinne des Straßengesetzes für Baden-Württemberg in seiner jeweiligen Fassung zu dulden; der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes stimmt hiermit der Widmung des Ausübungsbereiches als rechtlich öffentliche beschränkte Straße im Sinne des Straßengesetzes für Baden-Württemberg in seiner jeweiligen Fassung zu.

Schuldrechtlich gilt: Die Gemeinde Illingen ist nicht zu einer Widmung verpflichtet. Diese Dienstbarkeiten sollen zum einen den ersten Rang erhalten und zum anderen zueinander gleichrangig sein. Mit Stellung der Eintragungsanträge sind die Dienstbarkeiten zunächst an nächstfolgender Rangstelle einzutragen. Der Vorhabenträger hat sodann die ggf. erforderlichen Erklärungen zur Herbeiführung des jeweils ersten Ranges herbeizuführen und stimmt hiermit bereits allen der Rangbeschaffung dienenden Erklärungen zu. Eine Entschädigung für die Dienstbarkeitsbestellung fällt nicht an. Die Kosten des Vollzugs trägt die Gemeinde. Auf die vorliegend bestehende Zulässigkeit von Eigentümerdienstbarkeiten wird hingewiesen (vgl. statt aller Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 1123).

§ 12 Leitungsgebundene Erschließung

- (1) **Vorbemerkung:** Die leitungsgebundene Erschließung kann über die vorhandenen Anschlüsse in der Mühlstraße und ggf. auch nach durch den Vorhabenträger erfolgreicher Installation einer Hebeanlage über die Schützinger Straße sichergestellt werden. Der Vorhabenträger hat sich jedoch auch im Hinblick auf die von den Anliegern der Mühlstraße erhobenen Bedenken und einer gemeindlichen Positionierung hierzu entschlossen, bloß das Schmutzwasser in die Mühlstraße einzuleiten, das Niederschlagswasser dagegen in Richtung Süden zur Schillerstraße abzuleiten.
- (2) Das **Schmutzwasser** wird über die Mühlstraße beseitigt. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im Vorhabenbereich bis zur Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 5648 den Grundstücksanschluss für die Schmutzwasserbeseitigung auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu legen. Auch die Herstellung der Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserbeseitigung im Übrigen innerhalb des Vorhabenbereiches ist Sache des Vorhabenträgers auf seine Kosten und sein Risiko.

- (3) Die **Niederschlagswasserbeseitigung** erfolgt über eine herzustellende Niederschlagswasserleitung bis zur Bahnverdolung auf eigene Kosten und eigenes Risiko des Vorhabenträgers:
- a) Diese Niederschlagswasserleitung hat der Vorhabenträger auf sein Risiko und seine Kosten nach Maßgabe der als Anlage 3 beiliegenden Entwurfsplanung Juni 2020 (Lageplan und Längsschnitt) der ISTW Planungsgesellschaft mbH zur Projektnummer 0149013 einschließlich der erforderlichen Aufschüttung herzustellen. Die Gemeinde wird die zivilrechtliche Berechtigung zur Leitungseinlegung und Aufschüttung auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 5654 und 5626 erlangen; die Herstellung hat zu erfolgen, sobald die Gemeinde die zivilrechtliche Berechtigung erlangt hat.
 - b) Die Bauleitung erfolgt durch die Firma ISTW Planungsgesellschaft mbH, die bereits von der Gemeinde Illingen mit der Erstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung, der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, Prüfung und Wertung der Angebote, Bauüberwachung, Rechnungsprüfung und Abnahme beauftragt worden ist. Sollte die Firma ISTW Planungsgesellschaft mbH – aus welchen Gründen auch immer – diese Leistungen ganz oder teilweise nicht übernehmen, ist es allein Sache des Vorhabenträgers, auf seine Kosten und sein Risiko das Erfüllen dieser Leistungen zu bewirken; die dann vom Vorhabenträger zu beauftragende Firma ist im Einvernehmen mit der Gemeinde auszuwählen. Die Oberbauleitung verbleibt in allen Fällen beim Vorhabenträger.
 - c) In seinem geschlossenen Verlauf ist er mit einem Minstdurchmesser von DN 300 auszuführen; wegen der geringen Überdeckung ist ein PP-Rohr SN 16 zu verwenden. Die Herstellung der Niederschlagswasserleitung muss den einschlägigen Vorschriften für kommunale Niederschlagswasserleitungen entsprechen und hat sach- und fachgerecht zu erfolgen. Im Übrigen bestimmt die konkrete Ausgestaltung die Gemeinde nach ihrem billigen Ermessen im Sinne des § 315 BGB im Benehmen mit dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und darf diese nur mit Zustimmung der Gemeinde vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse vor ihrer Ausgabe, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.
 - d) Die Gemeinde verpflichtet sich hiermit, die Niederschlagswasserleitung, soweit diese außerhalb des Vorhabensbereichs verläuft, nach ihrer ordnungsgemäßen, mangelfreien Herstellung, nicht jedoch vor der Abnahme durch die Gemeinde, in das gemeindliche Eigentum zu übernehmen und zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung „Abwasserbeseitigung“ zu machen; der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit zur entsprechenden entschädigungslosen Übereignung. Die

Übereignung soll unmittelbar nach der Abnahme erfolgen und gilt im Zweifel als mit der Abnahme erfolgt.

- e) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die Bauleistungen die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Durchführungsvertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistung im Verhältnis zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme durch die Gemeinde. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Niederschlagswasserleitung schriftlich an. Die Gemeinde bestimmt einen Abnahmetermin auf einen Tag binnen eines Monats nach vorstehender Anzeige des Vorhabenträgers. Die Bauleistungen sind in diesem Termin von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der gemeinsamen Abnahme durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.
- f) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Gemeinde die tatsächlich entstandenen Kosten für die Herstellung der Niederschlagswasserleitung außerhalb des Vorhabenbereiches der Gemeinde nach seiner Schlussabrechnung zur Berücksichtigung in der Globalkalkulation mitzuteilen; dies gilt auch für die Schmutzwasserleitung zwischen dem öffentlichen Anschlussschacht und der Grundstücksgrenze, wenn die Schmutzwasserleitung durch den Vorhabenträger ausgeführt wird.
- g) Die Gemeinde beteiligt sich an den Herstellungskosten mit einem Betrag in Höhe von 33.750,00 EUR brutto. Dieser Betrag entspricht dem Betrag, den die Gemeinde hätte aufwenden müssen, um eine Anschlussmöglichkeit für den Vorhabenträger im Brandweg von der Schützinger Straße aus herzustellen. Denn gemäß § 12 Ziff. 2 S. 2 der gemeindlichen Abwassersatzung stellt die Gemeinde *„die für den erstmaligen Anschluss eines Grundstücks notwendigen Grundstücksanschlüsse bereit; diese Kosten sind durch den Teilbetrag für den öffentlichen Abwasserkanal (§ 33 Nr. 1) abgegolten“* (gemäß § 2 Ziff. 2 der gemeindlichen Abwassersatzung ist der Teil der Hausanschlussleitung, der im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verläuft, der sog. Grundstücksanschluss). Dieser Betrag ist fällig binnen eines Monats nach Übereignung der Niederschlagswasserleitung. Die Berechtigung der Gemeinde, diesen Betrag mit der kaufvertraglichen Nachzahlungspflicht des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde ganz oder teilweise zu verrechnen, bleibt unberührt.

- h) Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren gegenüber der Gemeinde Illingen zur Erstattung von 8.846,46 EUR brutto an die Gemeinde Illingen für die Tätigkeit der Firma ISTW Planungsgesellschaft mbH, fällig binnen 1 Monat nach Zahlungsaufforderung. Soweit die Firma ISTW Planungsgesellschaft mbH besondere Leistungen erbringt, ist der insoweit anfallende Aufwand der Gemeinde Illingen auf Anforderung gesondert zu erstatten.
 - i) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Niederschlagswasser nur gedrosselt mit einem Drosselabflussspende $q_{dr} = 10 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ in die Niederschlagswasserleitung einzuleiten. Das Retentionsvolumen muss für ein fünfjähriges Niederschlagsereignis ausreichend sein; der Notüberlauf muss für ein zehnjährigen Niederschlagsereignis dimensioniert sein. Die baulichen und technischen sowie sonstigen Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind im Vorhabenbereich zu verwirklichen.
 - j) An die Niederschlagswasserleitung sind alle Dachflächen, die Zufahrt, und die behindertengerechten PKW-Stellplätze (E1-E3, B4-B6) anzuschließen (untergeordnete Fuß- und Gehwege sind durch eine geeignete Längs- und Querneigung in angrenzende Grünbereiche zu entwässern; die übrigen PKW-Stellplätze (Nr. 7-11, 12-18) und die Feuerwehrumfahrt sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und ebenfalls in Grünbereiche zu entwässern).
 - k) Die Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden. Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für die Reinigung der Solarpaneele auf den Dachflächen dürfen keine chemischen Zusätze oder wassergefährdende Stoffe verwendet werden.
- (4) Die **Frischwasserversorgung** erfolgt über die Mühlstraße. Die Gemeinde ist verpflichtet, bis zur Flurstückgrenze des Flurstücks Nr. 5648 den Grundstücksanschluss für die Frischwasserversorgung zu legen. Denn gemäß § 14 Ziff. 3 S. 2 der gemeindlichen Frischwasserversorgungssatzung stellt die Gemeinde *„die für den erstmaligen Anschluss eines Grundstücks notwendigen Hausanschlüsse bereit“* (der Hausanschluss besteht gemäß § 14 Ziff. 1 der gemeindlichen Frischwasserversorgungssatzung aus der Verbindung des Verteilungsnetzes mit der Anlage des Anschlussnehmers, beginnt an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes und endet mit der Hauptabsperrvorrichtung). Die Gemeinde trägt die Herstellungskosten für den Teil des Hausanschlusses, der in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verläuft, § 15 Ziff. 1 Nr. 1 S. 2 der gemeindlichen Frischwasserversorgungssatzung, da die Kosten dieses Leitungsteils über den Frischwasserversorgungsbeitrag abgegolten werden. Die Erstattung der Kosten desjenigen Teils des Frischwasser-Hausanschlusses, der nicht in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verläuft, hat der Vorhabenträger nach Maßgabe der gemeindlichen Frischwasserversorgungssatzung der Gemeinde zu erstatten (Rechtsgrundverweisung). Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den Leitungsgraben für

die Herstellung des Schmutzwasseranschlusses unentgeltlich der Gemeinde zur Mitverlegung der Frischwasserleitung bereitzuhalten.

- (5) An die Mischwasserkanalisation dürfen keine **Drainagen** angeschlossen werden. Das Gebäude und allen übrigen baulichen Anlagen sind deshalb so auszubilden, dass auf die Anordnung von Drainagen verzichtet werden kann.
- (6) Dem **Entwässerungsgesuch** sind prüffähige Planunterlagen mit Lageplänen mit Darstellung aller relevanten (Einlauf-)Höhen, aussagekräftigen Schnitten mit Darstellung der Rückstauenebene und Detailzeichnungen der Sonderbauwerke (Regenrückhaltung, Drosselschacht) beizulegen. Nach Verwirklichung der Entwässerungsanlagen und -einrichtungen sind Bestandspläne anzufertigen und diese der Gemeinde zu überlassen. Für eine frostfreie Überdeckung des Zisternenauslaufs ist Sorge zu tragen.

§ 13 Einbindung ins Landschaftsbild

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den Flurstücken Nr. 5655 und 5654, jeweils Gemarkung Illingen, sobald und soweit diese im gemeindlichen Eigentum stehen, auf einer Breite von höchstens 1,00 m entlang der im Vorhabensbereich vorgesehenen und unmittelbar an diese beiden Flurstücke angrenzenden Stützmauer einen standortgerechten Bewuchs, der die Stützmauer verdecken muss, herzustellen, auf Dauer zu halten und zu unterhalten. Die weiteren Details bestimmt die Gemeinde Illingen gemäß § 315 BGB im Benehmen mit dem Vorhabenträger.

§ 14 Natur- und Artenschutz, grünordnerische Maßnahmen

- (1) Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen hat der Vorhabenträger auf seine Kosten und sein Risiko zu erfüllen.
- (2) Die Fenster sind derart zu gestalten, dass das Risiko eines Gegenflugs von Vögeln minimiert wird.
- (3) Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen; Insekten sollten durch die Außenbeleuchtung möglichst wenig angezogen werden.

§ 15 Immissionsschutz, Brandschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für Schlafräume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder den Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

- (2) Der Vorhabenträger hat zudem die in der Anlage 4 dem Lärmpegelbereich IV zugeordneten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem Schalldämm-Maß von 40 dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, und die in der Anlage 4 dem Lärmpegelbereich III zugeordneten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem Schalldämm-Maß von 35 dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, herzustellen.
- (3) Der auf dem Gebäude für die Verwaltung/Küche/Café als Dachinstallation vorgesehene sog. „Rückkühler“ darf maximal 1x tagsüber pro Monat für höchstens 30 Minuten tagsüber zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr außerhalb von Sonn- und Feiertagen, sonst nur im Störfalle, betrieben werden.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine taugliche, den geltenden Vorgaben genügende Feuerwehrezufahrt entlang der Südseite herzustellen. Durchfahrtshindernisse wie bspw. Tore sind derart auszugestalten, dass diese von der Feuerwehr ständig geöffnet werden können (z.B. Öffnung über Dreikant der Feuerwehr).

§ 16 Grundwasserschutz

- (1) Gebäude und deren Fundamente, die dauerhaft in das Grundwasser einbinden, sind in wasserundurchlässiger Bauweise als „weiße Wanne“ auszubilden.
- (2) Ohne vorherige und zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürftiger gemeindliche Zustimmung ist die Verwirklichung von Drainagen im Vorhabenbereich nicht zulässig. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn das Landratsamt sich nicht gegen die Anordnung von Drainagen im Vorhabenbereich wendet, es sei denn, es liegen gewichtige andere Gründe vor, insbesondere ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften. Daher sind alle baulichen Anlagen bauliche Maßnahmen (Bauwerke, Straßen, Gehwege, Zufahrten, etc.) baulich und konstruktiv so auszubilden, dass auf die Anordnung von Drainagen verzichtet werden kann.
- (3) Die Einbindetiefe der Tiefengründung (Pfahlgründung oder Brunnenpfähle) in den Gipskeuper darf nicht tiefer als 224,0 müNN erfolgen.

§ 17 Einholung von behördlichen Entscheidungen

Der Vorhabenträger hat auf sein Risiko und seine Kosten notwendige bau-, wasserrechtliche, straßen(verkehrs)rechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse bzw. Anzeigen auf sein eigenes Risiko einzuholen und der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen, insbesondere das erforderliche Entwässerungsgesuch einzureichen und den Anschluss an die Frischwasserversorgung zu beantragen.

Teil VI: Kommunalabgaben

§ 18 Beitragserhebung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhöht sich die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Vorhabenbereich, sodass sich (Nach-)Erhebungen des Abwasserbeitrags und des Frischwasserversorgungsbeitrags ergeben. Die Gemeinde ist bereit, insoweit eine Ablösungsvereinbarung zu schließen oder die Beiträge durch Bescheid zu erheben. Hierüber werden sich die Gemeinde und der Vorhabenträger noch abstimmen.

§ 19 Gebührenerhebung

Die Gemeinde verweist wegen insbesondere auch der Niederschlagswassergebühren, Schmutzwassergebühren und Frischwassergebühren auf die kommunalen Gebührensatzungen.

Teil VII: Sicherstellung der Vertragserfüllung

§ 20 Vertragsstrafenversprechen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde zur fristgerechten und auch in Übereinstimmung mit diesem Durchführungsvertrag (einschließlich der zugehörigen Anlagen) erfolgenden Durchführung des Vorhabens. Zu dieser Verpflichtung des Vorhabenträgers gehört auch die Pflicht, nicht ohne gemeindliche Zustimmung von den Anlagen 1 und 2 abzuweichen – dies betrifft auch die zeichnerischen und textlichen Regelungen zu den Werbeanlagen.
- (2) Kommt der Vorhabenträger schuldhaft einer oder mehrerer Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag nicht, nicht vollumfänglich und/oder nicht fristgerecht nach, ist der Vorhabenträger verpflichtet, für jeden einzelnen Fall einer jeden Zuwiderhandlung (abstellend auf die jeweilige Verletzung einer Vertragspflicht) – unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs – an die Gemeinde eine angemessene Vertragsstrafe zu zahlen, deren Höhe von der Gemeinde nach dem gemeindlichen billigen Ermessen im Sinne des § 315 ff. BGB zu bestimmen und die im Streitfall vom zuständigen Gericht zu überprüfen ist.

- (3) Bei der Bemessung der Vertragsstrafe soll die Gemeinde von 500,00 € (ohne Umsatzsteuer) für jeden einzelnen Verstoß gegen eine jede Vertragspflicht ausgehen.
- (4) Dauert die Zuwiderhandlung an, so ist die Vertragsstrafe für jeden vollen Kalendertag eines jeden Verstoßes gegen Vertragspflichten bis einschließlich des Kalendertages, der dem Kalendertag vorgeht, an dem der jeweilige schuldhafte Verstoß gegen eine Vertragspflicht nicht mehr erfüllt ist, verwirkt. Bei der Bemessung soll die Gemeinde bei solchen fortdauernden Verstößen von 500,00 € (ohne Umsatzsteuer) pro vollendeten Kalendertag des Verstoßes gegen eine jede Vertragspflicht für jeden Verstoß ausgehen.
- (5) Sämtliche einzelne Vertragsstrafen können bei Mehrfachverstößen unabhängig voneinander geltend gemacht werden.
- (6) Die Vertragsstrafe ist – im Hinblick auf die Gesamtkosten zur Verwirklichung des Vorhabens – begrenzt auf insgesamt 100.000,00 €.
- (7) Die Gemeinde ist berechtigt, jeweils neben der verwirkten Vertragsstrafe die Erfüllung zu verlangen, soweit dies nicht im Einzelnen wegen der Art des Verstoßes ausgeschlossen ist.
- (8) Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Vorhabenträger ohne Verschulden gegen eine Verpflichtung aus diesem Durchführungsvertrag verstoßen hat; das Verschulden derjenigen natürlichen und/oder juristischen Personen, denen sich der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner Verpflichtungen bedient, wird dem Vorhabenträger zugerechnet.

Teil VIII: Schlussbestimmungen

§ 21 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Herstellung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie sonstigen Maßnahmen nach diesem Durchführungsvertrag.

§ 22 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 23 Berichtspflicht

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde ohne Aufforderung über alle wesentlichen Verfahrensschritte und nach Aufforderung auch über Details des gesamten Vorhabens in angemessener Form zu unterrichten.

§ 24 Kündigung

- (1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages und der Rücktritt von diesem Vertrag sind ausgeschlossen; eine Kündigung dieses Vertrags ist nur aus wichtigem Grund zulässig.
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - a) die Gemeinde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht fortführen will und dies gegenüber der Vorhabenträgerin verbindlich erklärt,
 - b) ein durch öffentlichen (Satzungs-)Beschluss des Gemeinderates gebilligter Bebauungsplan(entwurf) nicht die Umsetzung des nach diesem Vertrag vorgesehenen Vorhabens ermöglicht,
 - c) der Vorhabenträger in Schriftform gegenüber der Gemeinde erklärt, dass er das Vorhaben nicht realisieren will.
- (3) Die Kündigungserklärung ist allein aus Beweiszwecken als Einwurf-Einschreiben oder per Telefax spätestens bis zum Ablauf von einem Monat nach Eintritt des wichtigen Grundes gegenüber dem anderen Vertragspartner zu erklären. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Kündigungsrecht.
- (4) Im Kündigungsfall trägt der Vorhabenträger jedenfalls die bis zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung bei der Gemeinde entstandenen Kosten und zusätzlich auch diejenigen Kosten, von denen sich die Gemeinde nicht befreien kann, insbesondere zu deren Tragung die Gemeinde sich gegenüber Dritten bereits verpflichtet hat; die Gemeinde ist jedoch gehalten, soweit möglich die bei ihr entstehenden Kosten zu reduzieren. Erstattungsfähig sind jedoch – klarstellend – nur die nach diesem Vertrag an sich erstattungsfähigen Kosten.
- (5) Die Kündigungsmöglichkeit erfasst nach dem Willen der Beteiligten nicht die Bestellung der Dienstbarkeiten – die Dienstbarkeiten sollen endgültig bestellt sein.

§ 25 Angemessenheit, Kausalität, Salvatorische Klausel

- (1) Die Gemeinde und der Vorhabenträger sind sich einig, dass die Leistungen nach diesem Vertrag den gesamten Umständen nach angemessen sind, in sachlichem Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des von dem Vorhabenträger geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Regelungen dieses Vertrages trotz vorstehender Ziffer 1 gegen das Gebot der Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder gegen das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 3 BauGB jeweils auch unter Berücksichtigung des § 56 LVwVfG verstoßen sollten, verpflichten sich die Gemeinde und der Vorhabenträger, diese einzelne Regelung durch eine solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität genügen. Können sich die Vertragspartner nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (3) Sollte dieser Vertrag, aus welchen Gründen auch immer, ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein, so sind die Gemeinde und der Vorhabenträger verpflichtet, Verhandlungen auf Abschluss eines Vertrages bzw. solcher Regelungen aufzunehmen, der bzw. die dem wirtschaftlichen Ergebnis und der Risikoverteilung und den mutmaßlichen Willen der Vertragspartner, hätten diese den Grund für die Unwirksamkeit, Nichtigkeit oder Undurchführbarkeit bei Vertragsschluss gekannt, entspricht. Die etwaige Unwirksamkeit, Nichtigkeit und / oder Undurchführbarkeit berührt die Wirksamkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht. Entsprechendes gilt für das Ausfüllen einer Regelungslücke.
- (4) Die Gemeinde und der Vorhabenträger werden diesen Vertrag mit Wohlwollen ausstatten und nach den Regeln über Treu und Glauben erfüllen; sie werden sich wechselseitig zeitnah über wesentliche Umstände informieren.

§ 26 Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag gibt abschließend sämtliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu diesem Vertragsgegenstand wieder. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht und werden hiermit vorsorglich aufgehoben. Dies gilt gerade auch im Hinblick auf das Schrift-/Beurkundungsformerfordernis für besprochene Inhalte weiterer Verträge (maßgeblich einer Ablösungsvereinbarung und eines Nachtrags zum Kaufvertrag über den Vorhabenbereich) – solchen in diesem Vertrag nicht enthaltenen Besprechungs- und Erklärungsinhalten kommt ausdrücklich keine rechtsverbindliche Wirkung zu; in diesem Vertrag nicht festgehaltene Erklärungen mit der Möglichkeit einer rechtlichen Relevanz sollen nach dem ausdrücklichen Willen der Gemeinde und des Vorhabenträgers rechtsunverbindlich sein und keine rechtliche Relevanz besitzen.

- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.
- (3) Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt: Der Vorhabenträger erhält zwei Fertigungen und die Gemeinde zwei Fertigungen.
- (4) Rechte Dritter werden durch diesen Durchführungsvertrag nicht begründet.
- (5) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur wechselseitigen Information und zur sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung.
- (6) Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert kurzfristig zu unterrichten. Die Gemeinde kann bestimmen, dass für dem Planungsbüro vorliegende Informationen das Planungsbüro für die Gemeinde diese Unterrichtung vorzunehmen hat. Die Gemeinde kann zur Vermeidung eines etwaigen übermäßigen Aufwandes bei der Gemeinde jederzeit auch bestimmen, dass Informationen nicht an die Gemeindeverwaltung, sondern an das Planungsbüro zu richten sind.
- (7) Die Vertragspartner verpflichten sich, diesen Vertrag mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben zu erfüllen.
- (8) Die Gemeinde ist an das Angebot zum Abschluss dieses Durchführungsvertrages bis zum Ablauf von drei Wochen nach dem Zugang des Angebots bei der Gemeinde Illingen gebunden.

Illingen, den _____

Pforzheim, den _____

für die Gemeinde Illingen

für den Vorhabenträger