

Durchführungsvertrag **nach § 12 BauGB**

Zwischen

Mayer-Widmann Immobilienverwaltung GbR

-vertreten durch die Herren Gesellschafter Robert Mayer und Lothar Widmann

- nachfolgend „Vorhabensträger“ genannt –

und

der Gemeinde Tuningen

Auf dem Platz 1

78609 Tuningen

- vertreten durch den Bürgermeister Herrn Jürgen Roth –

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „SO - Sondergebiet Grund- und Nahversorgung“ (§ 12 BauGB) vereinbart.

Teil A Allgemeines

1. Der Vorhabensträger beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden „Netto-Marktes. Ziel ist es die Verkaufsfläche von derzeit ca. 730 qm auf zukünftig ca. 970 m² zu erweitern um damit die Nahversorgung zu fördern.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ soll die rechtliche Voraussetzung dafür schaffen.

3. Der Standort umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

4. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Gemeinde im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Planungsgebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht.

Teil B Vorhaben

I. Beschreibung des Vorhabens

1. Das Vorhaben betrifft die Erweiterung des bestehenden „Netto-Marktes“ in der als Anlage 2 dargestellten Lageplanskizze.
2. Die Erweiterung des „Netto-Marktes“ erfolgt im Norden. Der bestehende Backshop wird teilweise versetzt. Bezüglich der Emissionen, die durch die Erweiterung entstehen, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Die dort genannten Ergebnisse werden umgesetzt. Nähere Einzelheiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausgearbeitet und festgelegt und vom Vorhabensträger umgesetzt.

II. Durchführungsverpflichtung und Fristen

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde bei der Durchführung des Vorhabens im Vorhabengebiet, die Vereinbarungen in diesem Vertrag sowie in dem Vorhaben und Erschließungsplan „SO – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ zu berücksichtigen.
2. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Vorliegen der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das vorbezeichnete Vorhaben einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Gemeinde zur Weiterleitung an die Baurechtsbehörde und die weiter dafür erforderlichen Genehmigungsanträge bei den zuständigen Behörden einzureichen.
3. Mit der Ausführung des Vorhabens ist spätestens nach Ablauf einer Frist von einem Jahr nach Vorliegen der planungsrechtlichen Zulässigkeit und sonstiger erforderlicher vorhabenbezogener Genehmigungen zu beginnen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens hat innerhalb von zwei Jahren ab Ausführungsbeginn zu erfolgen.

Teil C Erschließungs- und Naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen

I. Beschreibung der Erschließungsmaßnahmen

1. Zur Erschließung des in Teil B I näher bezeichneten Vorhabens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - a) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, Schäden an Straßen und Wegen, die auf das oben genannte Flurstück führen, die durch den Bau, die Nutzung oder den Rückbau der baulichen Anlage entstehen, zu beheben bzw. die erforderlichen Kosten für die Behebung der Schäden zu übernehmen. Der Vorhabensträger ist lediglich zur Behebung der Schäden beziehungsweise zum Ersatz der Kosten für die Behebung der Schäden verpflichtet, die durch die über das normale Maß hinausgehende

Beanspruchung

entstehen.

- b) Der Vorhabensträger wird gemeinsam mit dem zuständigen Vertreter der Gemeinde vor Beginn der Errichtung eine Bestandsaufnahme über die betroffenen Straßen und über deren Zustand durchführen und ein schriftliches Protokoll erstellen.
 - c) Schäden an Straßen und Wegen sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch einen Vergleich des Zustands mit dem Protokoll festzustellen.
 - d) Dem Vorhabensträger steht das Recht zu, zu wählen, ob er die zur Schadensbehebung erforderlichen Maßnahmen selbst durchführt, durch Dritte durchführen und zu beseitigen lässt.
2. Der Vorhabensträger hat die notwendigen Genehmigungen, insbesondere bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen und erforderliche Anzeigen vorzunehmen. Damit die Gemeinde über die weiteren Schritte zu diesem Verfahren informiert ist, ist der Vorhabensträger verpflichtet, jeweils eine Kopie dieser Genehmigungen unverzüglich an die Gemeinde weiterzuleiten.

II. Durchführungsverpflichtung

- 1. Der Vorhabensträger übernimmt die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan und unter der Maßgabe des naturschutzrechtlichen Gutachtens. Er verpflichtet sich, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Inbetriebnahme des Marktes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises fertig zu stellen.
 - 2. Darüber hinaus sind die Festlegungen des Bebauungsplanes im Bereich Lärmschutz vollumfänglich auf Kosten des Vorhabenträgers umzusetzen.
2. Der Vorhabensträger hat die naturschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend den Regeln der anerkannten Technik und fachlich einwandfrei herzustellen. Die Bauleitung ist einem Landschaftsplaner zu übertragen. Die Gemeinde ist berechtigt, die Durchführung der Arbeiten zu überwachen und bei der Feststellung von Mängeln bereits im Rahmen der Baudurchführung deren unverzügliche Beseitigung zu verlangen. Die eventuell erforderlichen Vermessungsarbeiten sind beim staatlichen Vermessungsamt / einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben, die Abmarkung hat nach Fertigstellung der Maßnahmen zu erfolgen.

Teil D Kostentragung

I. Kosten des Vorhabensträgers

- 1. Der Vorhabensträger trägt alle Kosten, die im direkten Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens entstehen, wie z. B. Kosten des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Flächennutzungsplanfortschreibung, notwendiger Fachgutachten und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Er trägt auch die Kosten für etwa erforderliche Genehmigungen für die gemäß Teil B und C durchzuführenden Maßnahmen.

Hinsichtlich der Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Durchführungsvertrag zur Erweiterung Netto

Bebauungsplan mit der geplanten Erweiterung des „Nettomarktes“ des Vorhabensträgers nicht in Kraft treten sollte.

2. Der Vorhabensträger verpflichtet sich weiterhin, die Kosten für Schäden an Straßen und Wegen zu tragen.
3. Kommt der Vorhabensträger seinen Verpflichtungen zur Durchführung und der Pflege der naturschutzrechtlichen Maßnahmen trotz schriftlicher Mahnung und fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist nicht rechtzeitig nach, so kann die Gemeinde die ausstehenden Arbeiten auf Kosten des Vorhabensträgers ausführen oder durch Dritte ausführen lassen. Er unterwirft sich hier bereits jetzt schon der Zwangsvollstreckung.
4. Der Vorhabensträger hat zur Durchsetzung der rechtlichen Fragen eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt. Hier ist insbesondere die Begleitung gegenüber dem Regierungspräsidium Freiburg genannt, um die Frage der Großflächigkeit zu bearbeiten. Diese Kosten übernimmt ebenfalls der Vorhabensträger

II. Kosten der Gemeinde

1. Die Gemeinde trägt die ihr im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten nicht selbst. Hierbei geht es insbesondere um Kosten, die sich aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bzw. Fortschreibungs- und Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans ergeben. Interne Personalkosten bzw. Verwaltungskosten trägt diese selbst.

Teil E Weitere Vereinbarungen und Schlussbestimmungen

I. Hinweise

1. Nachteile der Gemeinde

Der Vorhabensträger ist sich mit der Gemeinde darüber einig, dass das Vorhaben nur durchgeführt werden kann, wenn der Gemeinde im Rahmen der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan oder zukünftigen Bauleitplänen keine Nachteile entstehen.

Darüber hinaus erklärt der Vorhabensträger ausdrücklich die Gemeinde von jeglichen Ansprüchen freizuhalten. Dies insbesondere, wenn der Gemeinde in der kommenden FNP-Diskussion Flächen wegen des Projektes abgesprochen werden und der Gemeinderat dann zu dem Ergebnis käme, das Verfahren nicht, egal in welcher Phase, weiter fortzuführen.

Nach Abschluss des Verfahrens und rechtskräftigem Baurecht können keine Ansprüche auf Grundlage dieser Ziffer geltend gemacht werden.

II. Schriftform, Unwirksamkeit, Anlagen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Weitere Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
3. Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass die baurechtlichen Voraussetzungen zur vorgesehenen Bebauung innerhalb von 1 Jahr nach Abschluss dieses Vertrages nicht rechtsverbindlich werden, ist der Vorhabensträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben.

III. Wirksamkeit

Der Vertrag, ausgenommen die Bestimmungen in Teil D Abschn. I Teil E Abschnitt II, III, wird erst wirksam, wenn der Vorhaben- und Bebauungsplan für das vereinbarte Vorhaben in Kraft tritt (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB) oder für das Vorhaben des Vorhabensträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB gegeben sind.

IV. Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabensträger verpflichtet sich die erforderlichen Erschließungsbeiträge sowie entsprechende Kosten für den Anschluss, auch im öffentlichen Raum, vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Tuningen, den 07.12.2016

Tuningen, den 07.12.2016

Widmann Mayer

Roth (Bürgermeister)

Gemeinde Tuningen,

Die folgenden Anlagen sind Vertragsbestandteil:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Projektplanung