

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zwischen

Stadt Eberbach am Neckar, vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Reichert, Rathaus,
Leopoldsplatz 1, 69412 Eberbach

nachfolgend "Stadt"

und

Herrn Lucas Alexander Epp, [REDACTED]

nachfolgend "Vorhabenträger"

Vorbemerkung

Die Stadt und der Vorhabenträger beabsichtigen, das Grundstück Flst.-Nr. 1234, das im Eigentum des Vorhabenträgers steht, samt dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 1227, beide in Eberbach westlich der Neckarstraße gelegen, durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Neckarstraße" (nachfolgend "Bebauungsplan") zu überplanen und der Bebauung zuzuführen. Ein Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits durchgeführt.

§ 1

VERTRAGSGEGENSTAND

- (1) Vorhabensgrundstücke sind die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 1234 und 1227. Das Grundstück Flst.-Nr. 1234, auf dem das Vorhaben im Wesentlichen, nämlich das zu errichtende (oberirdische) Gebäude errichtet werden soll, steht bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, das Grundstück Flst.-Nr. 1227 wird der Erschließung des Gebäudes und außerdem dazu dienen, Teile der unterirdischen Tiefgarage aufzunehmen. Jenes Grundstück steht noch im Eigentum der Stadt. Der Vorhabenträger wird dieses durch separaten Grundstückskaufvertrag vor Satzungsbeschluss von der Stadt erwerben. Soweit nachfolgend ein Grundstück nicht gesondert angesprochen wird, ist unter "Vorhabensgrundstück" die Gesamtheit der beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 1234 und 1227 zu verstehen.
- (2) Gegenstand dieses Vertrages sind die Regelungen zur Planung und Durchführung des Vorhabens, wie es in dem als Anlage 1a beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (nachfolgend auch "VEP" genannt) im Geltungsbereich des in der Vorbemerkung genannten Bebauungsplans näher beschrieben ist. Anlage 1a besteht aus 10 vermaßten Plänen

im Maßstab 1:500 (Lageplan), 1:200 (Grundrisse) sowie 1:250 (Ansichten, Schnitte). Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist zudem Anlage 1b, die aus 4 veranschaulichenden Darstellungen des Vorhabens besteht. Auf diese beziehen sich weitere schuldrechtliche, insbesondere gestalterische Vereinbarungen.

Das Vorhaben besteht gemäß näherer Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan aus der Errichtung eines oberirdischen Gebäudes mit Tiefgarage, das zu Wohnzwecken, daneben aber auch potentiell zu – mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet verträglichen – gastronomischen bzw. sonstigen (kleingewerblichen) Zwecken genutzt werden soll. Insgesamt sollen dabei mindestens 20 und höchstens 26 Wohnungen entstehen. 3 dieser Wohnungen sollen dabei durch ihre Einrichtung für eine Nutzung für Wohngemeinschaften für studentisches Wohnen/ausbildungsbedingtes Wohnen (etwa für Auszubildende, Praktikanten) oder Seniorenwohngemeinschaften mit insgesamt 10 Plätzen ausgestaltet werden. Das Vorhaben wird in § 2 näher beschrieben.

(3) Bestandteile und Anlagen zu diesem Vertrag sind:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Neckarstraße 39 (**ANLAGE 1a**)
- Der Bebauungsplan Nr. 113 "Wohnquartier Neckarstraße", bestehend aus:
 - zeichnerischem Teil als **ANLAGE 2a**
 - planungsrechtlichem Textteil und – nicht als Teil des Bebauungsplans, sondern als gesonderte Satzung – örtliche Bauvorschriften zum Geltungsbereich des Bebauungsplans als **ANLAGE 2b**
 - Begründung zum Bebauungsplan als **ANLAGE 2c**
- Veranschaulichende Darstellungen des Vorhabens (**ANLAGE 1b**)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR – Heidelberg – vom 13.03.2023 als **ANLAGE 3**
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR – Heidelberg – vom 20.10.2021 als **ANLAGE 4**
- Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplanverfahren „Neckarstraße 39“ in Eberbach der Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR – Heidelberg – vom 25.09.2023 als **ANLAGE 4a**
- Schallgutachten des Herrn Dr. Wilfried Jans – Büro für Schallschutz – vom 07.12.2022 als **ANLAGE 5**
- Gutachten Hochwasserschutz Retentionsvolumenbilanz im Überschwemmungsgebiet des Neckars der Willaredt Ingenieure PartGmbH vom August 2022 als **ANLAGE 6**.

§ 2 VORHABEN

- (1) Das Vorhabengrundstück Flst.-Nr. 1234 ist derzeit noch bebaut. Es wird im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens vom Vorhabenträger vor Beginn der Errichtung des eigentlichen Vorhabens abgebrochen und zur Bebauung vorbereitet.
- (2) Das Vorhaben wird aus mindestens 20 höchstens aber 26 Wohnungen, davon 3 Wohngemeinschaften mit insgesamt 10 Plätzen, bestehen. Möglicherweise sollen kleinere Teilbereiche davon aber auch für eine potentielle gewerbliche und/oder gastronomische Nutzung vorgesehen werden, was allerdings einer Änderung des vorliegenden Durchführungsvertrags bedarf (vgl. Abs. 3 b.).
- (3) Der VEP (Anlage 1a) benennt insgesamt 8 Bereiche durch entsprechenden Eintrag in den Plänen.

a.

Die Parteien sind sich einig, dass folgende Nutzungen zu verwirklichen sind:

- Bereich 1: Wohngemeinschaften mit insgesamt 10 Plätzen. Diese Wohnungen sollen dem studentischen/ausbildungsbedingten Wohnen und/oder Seniorenwohnen dienen.
- Bereich 2: Wohnungen
- Bereich 3: Wohnungen
- Bereich 4: Wohnungen
- Bereich 5: Wohnungen
- Bereich 6: Wohnungen
- Bereich 7: Wohnungen
- Bereich 8: Wohnungen

b.

Eine andere als die vorstehend vereinbarte Wohnnutzung bedarf der Änderung des vorliegenden Durchführungsvertrags. Ein Anspruch auf Änderung besteht nicht. Die Stadt wird auf begründetes Verlangen des Vorhabenträgers aber eine Vertragsänderung prüfen und nach billigem Ermessen entscheiden. Dies gilt auch für eine vom Vorhabenträger erwogene Nutzung als Sozialstation (in den Bereichen 1 und 2) oder als Fahrrad-Reparaturcafé (im Bereich 4), denen die Stadt grundsätzlich wohlwollend gegenübersteht.

(4) Die Darstellungen in Anlage 1b des vorliegenden Durchführungsvertrages dienen der Veranschaulichung der künftigen Gestaltung des Vorhabens; sie sind nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sich bei der Verwirklichung seines Vorhabens an dieser Darstellung zu orientieren. Die Darstellung ist jedoch nicht verbindlich. Der Vorhabenträger ist weder an die dargestellten Materialien, noch an die Farbwahl, noch an die dargestellten Fenster hinsichtlich ihrer Zahl und Größe gebunden. Die Grenzen seiner Pflicht zur Orientierung verletzt er erst, wenn er so wesentlich von der Darstellung abweicht, dass das Vorhaben als aliud zu der Darstellung in Anlage 1b erscheint.

(5) Die im Hochwassergutachten (Anlage 6) erwähnte Bestandsmauer wird im Rahmen des Vorhabens dauerhaft erhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass der Erhalt dieser Mauer als Nebenbestimmung in der zu erteilenden wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung (§ 78 Abs. 5 WHG) geregelt wird. Erfolgt dies – gleich aus welchen Gründen nicht, verpflichtet er sich gegenüber der Stadt zum dauerhaften Erhalt sowie dazu, zu einer anderweitigen geeigneten dauerhaften Sicherung (Baulast oder Dienstbarkeit) durch Abgabe aller erforderlichen Erklärungen beizutragen. Soweit Baumaßnahmen unter der aus dem Gutachten (Anlage 6) ersichtlichen HQ100- Linie erfolgen, werden diese ausschließlich mit hochwasserbeständigen Materialien und /oder Baustoffen ausgeführt.

Hinsichtlich eines drohenden Retentionsvolumenverlusts von 43,50m³ wird ein Retentionsausgleich im wasserrechtlichen Ausnahmeverfahren (§ 78 Abs. 5 WHG) verbindlich festgelegt werden. Nach derzeitigem Planungsstand kann und soll der Retentionsausgleich durch Flutung des vorderen Teils der geplanten Tiefgarage (vgl. Hochwassergutachten, Anlage 8, S. 8) erfolgen.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter schuldrechtlich gegenüber der Stadt, die im VEP (Anlage 1a) dargestellte weitere, auf dem Vorhabengrundstück (Flst. Nr. 1234) entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 1241 befindliche Bestandsmauer, an die der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1241 ein Gartenhaus/Schuppen angebaut hat, dauerhaft zu erhalten.

(7) Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger auch zur Umsetzung der Regelungen, die das Vorhaben und die Folgen des Vorhabens betreffen, wie sie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergeben. Dies betrifft Folgendes:

a) Lärmschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Grundlage des Gutachtens des Büros für Schallschutz (Anlage 5) festgestellt, was hinsichtlich Schallschutz erforderlich ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Gutachten näher beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen, soweit sie in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen sind, umzusetzen. Dies betrifft die Punkte 6.3.1 – erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenteile, 6.3.2 – Öffenbarkeit der Fenster von schutzbedürftigen Räumen, 6.3.3 – Einsatz von Lüftungsanlagen und 6.3.4 – Außenwohnbereiche. Er verpflichtet sich, dies auch dann und insoweit umzusetzen, wie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans solche Vorgaben nicht enthalten. Zur Auslegung der Regelungen ist in erster Linie das Gutachten (Anlage 5) heranzuziehen.

Die Parteien sind sich einig, dass die Lärmschutzmaßnahmen bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben sind. Die Verpflichtung zur Durchführung gilt aber auch für den Fall, dass die Festsetzungen – aus für die Beteiligten derzeit nicht erkennbaren Gründen – unwirksam sein sollte.

b) Pflanzgebote

Die Feststellungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags – Anlage 3 – sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Form von insbesondere Pflanzgeboten eingeflossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch zur Ausführung dieser Festsetzungen im Rahmen des hier vorliegenden Vertrages.

§ 3

DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG

Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben gemäß §§ 1 und 2 gemäß nachfolgender Maßgabe herzustellen und auch die weiteren Maßnahmen gemäß den § 5 ff auszuführen.

§ 4

FRISTEN

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das gesamte Vorhaben einen vollständigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung binnen einer Frist von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einzureichen. Für die Erfüllung der Pflicht kommt es darauf an, dass der Bauantrag vollständig unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften der LBOVVO eingereicht ist. Maßgeblich ist hierfür im Zweifel die Bestätigung über die

Vollständigkeit der Unterlagen der zuständigen Baurechtsbehörde (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis). Unschädlich für die rechtzeitige Pflichterfüllung ist es, falls – trotz zunächst erteilter Vollständigkeitsmitteilung – im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens von der Baurechtsbehörde weitere Unterlagen nachgefordert werden sollten.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das gesamte Vorhaben einschließlich der Außenanlagen binnen einer Frist von 6 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen. Für die vom Vorhabenträger nach § 5 vorzunehmenden, dauerhaften Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz gelten die dortigen Fristenregelungen.
- (3) Der Vorhabenträger hat Anspruch auf eine angemessene Verlängerung der Frist gemäß (1) und (2), wenn Dritte den Bebauungsplan durch einen Normenkontrollantrag angreifen. Er hat denselben Anspruch hinsichtlich der Frist gemäß (2), wenn Dritte mit Rechtsmitteln die ihm erteilte Baugenehmigung angreifen. Der Anspruch auf Fristverlängerung steht unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger mindestens textlich beim Stadtbauamt eine Fristverlängerung beantragt. Die Antragstellung kann jeweils nur binnen einer Frist von 3 Monaten, nachdem der Vorhabenträger von der Einlegung eines Rechtsmittels Kenntnis erlangt hat, gestellt werden. Die Fristverlängerung ist dem Vorhabenträger von der Stadt mindestens in Textform mitzuteilen.

§ 5

ARTENSCHUTZ

- (1) Der Vorhabenträger hat – vgl. Anlage 4 – eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) beauftragt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher Maßnahmen, wie sie in der dortigen Tabelle 6 (Seite 34) unter den lfd. Nrn. 1-7 aufgelistet sind, auch soweit es sich dabei nur um durch "GE" ausgesprochene gutachterliche Empfehlungen handelt. Die Parteien sind sich einig, dass das Gutachten im Übrigen zur Auslegung der Maßnahmen heranzuziehen ist.
- (2) Hinsichtlich der in der Tabelle unter der lfd. Nr. 3 aufgelisteten CEF-Maßnahmen vereinbaren die Parteien Folgendes:
 - a. Der Vorhabenträger wird vor Abbruch der Bestandsgebäude auf den Vorhabengrundstücken auf eigene Kosten vier Mauerseglerkästen am Gebäude in der Carl-Benz-Str. 5 in Eberbach, Flst. Nr. 10706 anbringen und dauerhaft unterhalten. Das Grundstück steht im Miteigentum des Vorhabenträgers, Herrn Lucas Epp, und von [REDACTED]

Die Miteigentümerin erklärt sich zur Duldung der CEF-Maßnahme bereit und stimmt dieser durch Mitunterzeichnung des vorliegenden Durchführungsvertrags zu.

Die Eignung des Standorts für CEF-Maßnahmen wurde durch das Büro BIOPLAN überprüft, mögliche Anbringungsorte der Brutkästen am Gebäude ebenfalls bereits identifiziert. Hierzu wird auf das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept des Büros BIOPLAN vom 25.09.2023 (ANLAGE 4a) verwiesen. Die genaue Art der Kästen und die Anbringungsorte werden vor Ausführung der Maßnahme in Abstimmung zwischen Grundstückseigentümern, dem Büro BIOPLAN und der unteren Naturschutzbehörde definiert.

- b. Der Vorhabenträger wird vor Abbruch der Bestandsgebäude auf den Vorhabengrundstücken auf eigene Kosten vier Höhlenbrüterkästen sowie vier Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter im näheren Umfeld des Vorhabengrundstücks an Bäumen, die sich auf Grundstücken der Stadt Eberbach befinden, anbringen. Die potentiellen Anbringungsorte sind in folgendem Luftbild durch rote Umkreisungen markiert:



Luftbild Eberbach, Neckarstraße / Zwingerstraße

Es handelt sich dabei um die Grundstücke Flst. Nrn. 113, 150. Die genaue Art der Kästen und die Anbringungsorte werden vor Ausführung der Maßnahme in Abstimmung

zwischen der Stadt Eberbach, dem Büro BIOPLAN und der unteren Naturschutzbehörde definiert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kästen dauerhaft zu unterhalten; die Stadt Eberbach verpflichtet sich, dies dauerhaft zu dulden.

- c. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, nach Errichtung seines Vorhabens vier Höhlenbrüterkästen sowie vier Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter in Abstimmung mit dem Büro BIOPLAN und der unteren Naturschutzbehörde an seinen neu errichteten Gebäuden anzubringen und dauerhaft dort zu unterhalten, sodass anschließend die gem. Buchst. b. auf städtischen Grundstücken angebrachten Nistkästen entfernt werden können.

Zu Einzelheiten der geplanten temporären Anbringung der Nistkästen für Höhlenbrüter und für Nischen-/Halbhöhlenbrüter auf den städtischen Grundstücken gem. Buchst. b. wird auf das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept des Büros BIOPLAN vom 25.09.2023 (ANLAGE 4a) verwiesen.

§ 6

ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN

- (1) Das Vorhaben umfasst nicht die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen. Diese sind bereits im erforderlichen Umfang vorhanden.
- (2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die innere Erschließung des Grundstücks mit allen erforderlichen Medien selbst und auf eigene Kosten herzustellen. Dabei hat er sämtliche Erschließungsanforderungen des öffentlichen Rechts zu beachten und darüber hinaus dafür Sorge zu tragen, dass das Vorhaben den zeitgemäßen Anforderungen an ein Wohnquartier entspricht.
- (3) Die etwaige Verpflichtung zur Leistung öffentlich-rechtlicher Erschließungs- und Anliegerbeiträge bleibt unberührt und wird – mangels Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen – auch nicht zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung eingeschränkt oder durch Anrechnung berücksichtigt.

§ 7

HINZUZIEHUNG DRITTER

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt und unter der nachfolgenden Maßgabe auch verpflichtet, Dritte zur Planung und Verwirklichung des Vorhabens hinzuzuziehen.
- (2) Die Stadt Eberbach kann vom Vorhabenträger die Beauftragung von externen Dritten, insbesondere Sachverständigen, Ingenieuren und Planungsbüros sowie technischer und rechtlicher Berater verlangen. Die Stadt Eberbach ist verpflichtet, ein solches Verlangen nur nach pflichtgemäßem Ermessen zu stellen. Sie ist berechtigt, ein solches Verlangen zu stellen, soweit dies der angemessenen Gewährleistung ordnungsgemäßer Planung und Durchführung der Planungsleistungen dient. Sie wird die Auswahl solcher Dritter in Abstimmung mit dem Vorhabenträger vornehmen.

§ 8

SICHERHEITSLAISTUNG

- (1) Zur dauerhaften Sicherung der in § 5 vereinbarten CEF-Maßnahmen werden folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Eberbach bestellt werden:

- a. Der Vorhabenträger und [REDACTED] verpflichten sich als Eigentümer des im Grundbuch von Eberbach Nr. 2712 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks Flst. Nr. 10706, Carl-Benz-Str. 5, die unter § 5 Abs. 2 Buchst. a beschriebene CEF-Maßnahme zu dulden, alle Beeinträchtigungen dieser Maßnahme sowie Nutzungen, die dieser Maßnahme widersprechen, zu unterlassen sowie zur Überwachung der vorgenannten Verpflichtung das Betreten durch Vertreter der Gemeinde Eberbach jederzeit zu dulden.
- b. Der Vorhabenträger verpflichtet sich als Eigentümer des im Grundbuch von Eberbach Nr. 637 unter der lfd. Nr. 10 eingetragenen Grundstücks Flst. Nrn. 1234 (Vorhabengrundstück), die unter § 5 Abs. 2 Buchst. b beschriebenen CEF-Maßnahmen zu dulden, alle Beeinträchtigungen dieser Maßnahmen sowie Nutzungen, die diesen Maßnahmen widersprechen, zu unterlassen sowie zur Überwachung der vorgenannten Verpflichtung das Betreten durch Vertreter der Gemeinde Eberbach jederzeit zu dulden.
- (2) Über den Eintrag der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten ist der Stadt Eberbach unverzüglich ein Nachweis vorzulegen

§ 9

VERKEHRSSICHERUNG

Der Vorhabenträger ist während der gesamten Dauer der Durchführung der Maßnahmen auf seinem Grundstück verkehrssicherungspflichtig. Er ist auch außerhalb des Vorhabengrundstücks verkehrssicherungspflichtig hinsichtlich der von ihm durchgeführten CEF-Maßnahmen. Er stellt insofern die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter frei.

§ 10 HAFTUNG

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass die Verantwortung für die Erbringung sämtlicher Vorarbeiten für die Bauleitplanung, mithin sämtliche nicht hoheitlichen Tätigkeiten, in der Verantwortung des Vorhabenträgers liegt. Eine Haftung der Stadt ist wegen etwaiger Fehler der Planung und der vorbereitenden und begleitenden Arbeiten daher ausgeschlossen. Der Vorhabenträger verzichtet auf diesbezügliche Ersatzansprüche. Soweit Dritte solche Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen, stellt der Vorhabenträger die Stadt von sämtlichen Ansprüchen frei.

- (2) Den Parteien ist bekannt, dass die Stadt nicht verpflichtet ist, einen oder diesen Bebauungsplan aufzustellen oder einen solchen mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen. Eine solche Pflicht wird durch diesen Vertrag auch nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für die Erstattung der Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist auch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Aufstellungsverfahrens ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB. Dasselbe gilt, wenn sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans etwa infolge eines Normkontrollverfahrens herausstellen sollte.

§ 11

KOSTENTRAGUNG

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Gestaltung des Durchführungsvertrages mit Ausnahme der durch hoheitliche Tätigkeit der Stadt unmittelbar verursachten Kosten. Er trägt auch die Kosten für alle vorbereitenden gutachtlichen Untersuchungen. Er trägt in diesem Zusammenhang namentlich die Kosten für die von ihm beauftragten Gutachter, Planungsbüros und Ingenieure und auch die Kosten des von der Stadt beauftragten Rechtsanwaltsbüros. Auch die Kosten der Umwandlung des Bebauungsplans in das Datenbank-geeignete X-Format sind von der Kostentragungspflicht umfasst.
- (2) Der Vorhabenträger trägt auch sämtliche Kosten von Dritten, die gemäß § 7 von der Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen beauftragt wurden.

§ 12

ALLGEMEINE PFLICHTEN

Beide Vertragsparteien verpflichten sich, sich wechselseitig zu informieren und dadurch zur Verwirklichung des Vorhabens beizutragen. Unberührt bleibt, dass die Stadt nicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder eines solchen mit einem bestimmten Inhalt verpflichtet ist.

Die Parteien verpflichten sich insbesondere, die jeweils ihnen obliegenden Mitwirkungshandlungen zügig durchzuführen.

§ 13

RÜCKTRITTSRECHTE

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn der in der Vorbemerkung genannte Bebauungsplan nicht spätestens bis zum 31.12.2025 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan gilt auch dann als nicht in Kraft getreten, wenn zwar ein Bebauungsplan für das Grundstück in Kraft getreten ist, dieser der Verwirklichung des Vorhabens, wie es sich aus dem VEP zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages ergibt, jedoch in mehr als unerheblicher Weise entgegensteht, insbesondere eine um mehr als 15 % geringere, bauliche Ausnutzung ermöglicht. Auf ein solches Entgegenstehen des Bebauungsplans kann sich der Vorhabenträger jedoch nur berufen, wenn er sich im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB innerhalb der dort genannten Frist schriftlich mit einer entsprechenden Stellungnahme an die Gemeinde gewandt hat. Ergänzend gelten die gesetzlichen Rücktrittsrechte.
- (2) Zur Ausübung des vertraglichen Rücktrittsrechts nach (1) ist es erforderlich, dass der Vorhabenträger spätestens binnen einer Frist von einem Monat nach Ablauf der in (1) genannten Frist den Rücktritt vom Vertrag schriftlich gegenüber der Stadt erklärt. Hat die Stadt vorher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan aufgehoben, so beginnt die Monatsfrist für die Ausübung des Rücktritts mit Kenntnis des Vorhabenträgers von diesem Aufhebungsbeschluss.
- (3) Der Rücktritt des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen, sobald ihm eine bestandskräftige Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wurde.
- (4) Die Stadt ist berechtigt, nach den gesetzlichen Bestimmungen von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (5) Mit Ausübung des Rücktritts der einen oder der anderen Partei sind sämtliche Regelungen des Durchführungsvertrags aufgehoben. Hiervon ausgenommen sind die Haftungsregelungen gemäß § 10 und die Kostentragungsregelungen gemäß § 11. Diese bleiben bestehen.

§ 14

RECHTSNACHFOLGE

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung

darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

§ 15
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. In diesem Falle verpflichten sich die Vertragsparteien vielmehr, unwirksame Regelungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages wirtschaftlich am nächsten kommen. Für unvollständige Regelungen gilt daselbe sinngemäß.

Eberbach, den _____ den _____

Stadt

Vorhabenträger

Eberbach, den _____
