



Öffentliche Unterschriftsbeglaubigung

Die heute vor mir eigenhändig vollzogene Unterschrift von

Unterschrift:

wird öffentlich beglaubigt.

Das Dokument wurde nicht auf inhaltliche Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft. Es wurde(n) lediglich die Unterschrift(en) beglaubigt. Die Befugnis zur öffentlichen Beglaubigung der Unterschrift durch den Ratschreiber in Baden-Württemberg ergibt sich aus § 68 BeurkG i.V.m. § 35 a Abs. 4 LFGG (Baden-Württemberg).

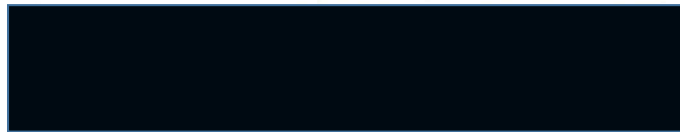
Steinenbronn, 11. Januar 2024


Judith Epp
Ratschreiberin



**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Ärztehaus Tübinger Straße“
gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

zwischen



und

der **Gemeinde Steinenbronn**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Ronny Habakuk,
Stuttgarter Straße 5, 71144 Steinenbronn

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

Vorbemerkung:

Die Gemeinde ist Eigentümerin der an der Ecke Tübinger Straße/Dornröschenweg gelegenen Flurstücke 18, 3922/1 und 3922/2 in Steinenbronn (im Folgenden: „Grundstück“). Das vollständig erschlossene Grundstück ist unbebaut. Der Vorhabenträger und die Gemeinde beabsichtigten, mit gesonderter Urkunde einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück abzuschließen und das Eigentum an dem Grundstück auf den Vorhabenträger zu übertragen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Ärztehaus mit Praxen für heilkundliche Berufe und ergänzender Wohnnutzung zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gubser I“, der am 29.03.2007 in Kraft getreten ist. Das geplante Vorhaben kann aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht realisiert werden. Der Gemeinderat hat daher am 19.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ärztehaus Tübinger Straße“ nach § 12 BauGB und die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Zur Umsetzung des Vorhabens schließen die Parteien den nachfolgenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

I. Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Errichtung eines Ärztehauses mit Praxen für heilkundliche Berufe i.S.v. § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ergänzender Wohnnutzung entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ärztehaus Tübinger Straße“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- (2) Die Abgrenzung des Vertragsgebiets ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan des Vertragsgebiets. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 18, 3922/1 und 3922/2 in Steinenbronn. Das Vertragsgebiet umfasst damit den Geltungsbereich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3). Zum Vertragsgebiet gehört außerdem die im Lageplan mit Darstellung der ergänzenden Kfz-Stellplätze (Anlage 4) gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 185, für die die Gemeinde nach Maßgabe von § 7 dieses Vertrags eine Baulast zum Nachweis der für das Vorhaben notwendigen Kfz-Stellplätze bestellen wird.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan des Vertragsgebiets vom 17.10.2023 (Anlage 1),
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ärztehaus Tübinger Straße“ vom 17.10.2023 (Anlage 2),
- c) der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.10.2023, bestehend aus den Blättern Nr. 1/14 bis 14/14 (Lageplan, Grundrisse, Dachaufsicht, Ansichten, Perspektiven und Schnitte) (Anlage 3)
- e) der Lageplan mit Darstellung der ergänzenden Kfz-Stellplätze vom 17.10.2023 (Anlage 4).

§ 3 Vorhabenbeschreibung

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Gebäudes mit fünf Praxen für heilkundliche Berufe i.S.v. § 13 BauNVO im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie vier Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss.
- (2) Der Vorhabenträger wird das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) realisieren. Er verpflichtet sich, im 2. und 3. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen zu errichten. Danach sind in dem Gebäude folgende Nutzungen zu realisieren:
 - Untergeschoss: Keller und Technikraum
 - Erdgeschoss: 2 Praxen für heilkundliche Berufe i.S.v. § 13 BauNVO
 - 1. Obergeschoss: 3 Praxen für heilkundliche Berufe i.S.v. § 13 BauNVO
 - 2. Obergeschoss: 2 Wohnungen
 - 3. Obergeschoss: 2 Wohnungen.

II. Planungskosten und Planung

§ 4 Tragung der Planungskosten und Ausarbeitung der Planunterlagen

- (1) Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren „Ärztehaus Tübinger Straße“ mit Ausnahme der verwaltungsinternen Kosten trägt der Vorhabenträger.

- (2) Zu den vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten gehören auch die Kosten der anwaltlichen Beratung der Gemeinde durch die Rechtsanwaltskanzlei Dolde Mayen & Partner, Stuttgart. Die für die Tätigkeit der Rechtsanwaltskanzlei anfallenden Kosten richten sich nach der zwischen der Gemeinde und der Rechtsanwaltskanzlei geschlossenen Vergütungsvereinbarung (Zeithonorar zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer). Die Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers gilt für alle bereits entstandenen und noch entstehenden Rechtsberatungskosten. Die Kosten sind vom Vorhabenträger auch zu tragen, falls die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in Kraft tritt. Die nach diesem Absatz zu erstattenden Kosten sind innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Gemeinde zur Zahlung fällig. Der Zahlungsaufforderung ist ein Rechnungsbeleg beizufügen.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die vollständige Ausarbeitung der Planunterlagen, die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ärztehaus Tübinger Straße“ mit Begründung erforderlich sind. Mit der Planung ist ein fachkundiges, leistungsfähiges und zuverlässiges Planungsbüro zu beauftragen. Die Kosten der Planung trägt der Vorhabenträger.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendigen Gutachten als Grundlage für die Ausarbeitung der Planunterlagen und der Abwägung einzuholen. Die Gemeinde ist berechtigt, dem Vorhabenträger Vorgaben zu den notwendigen Unterlagen zu machen.
- (5) Das Planungsbüro wird vom Vorhabenträger verpflichtet, die Gemeinde über den Stand der Planung zu unterrichten. Die Gemeinde ist berechtigt, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planungsverfahrens als erforderlich herausstellt. Die Vorgaben der Gemeinde sind vom Planungsbüro und dem Vorhabenträger zu berücksichtigen. Die Kosten von Planänderungen trägt der Vorhabenträger. Die Gemeinde ist darüber hinaus berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.
- (6) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten durch das Planungsbüro in Abstimmung mit der Gemeinde alle für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlichen Unterlagen in ausreichender Stückzahl herzustellen und die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erarbeiten zu lassen.
- (7) Die gesamten Planunterlagen sind nach Abschluss des Planverfahrens der Gemeinde zu Eigentum zu übergeben.

§ 5 Planungshoheit

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Eine Risikoübernahme durch die Gemeinde erfolgt nicht. Die gemeindliche Planungshoheit wird durch die diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Die Gemeinde übernimmt keine Haftung, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan endet. Auch dann bleibt es bei den Kostenregelungen aus § 4.
- (2) Der Vorhabenträger und die Gemeinde sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde ergeben – gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrundes.
- (3) Soweit der Bebauungsplan aufgrund von behebbaren Fehlern unwirksam sein sollte, strebt die Gemeinde ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung an. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung des ergänzenden Verfahrens besteht nicht. Auch insoweit bleibt es bei der Planungshoheit der Gemeinde.

III. Durchführungsverpflichtung

§ 6 Durchführungsverpflichtung und Durchführungsfristen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags.
- (2) Die Durchführungsverpflichtung bezieht sich nur auf das vorstehend genannte Vorhaben. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass andere Nutzungen, die aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig sind, nur und erst dann zulässig sind, wenn das durchzuführende Vorhaben durch Änderung dieses Durchführungsvertrags geändert wird.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen Bauantrag für das in § 3 beschriebene Vorhaben einzureichen und mit den Baumaßnahmen innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, das Vorhaben binnen drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.
- (4) Die in Abs. 3 genannten Durchführungsfristen können auf Antrag des Vorhabenträgers verlängert werden. Eine eventuelle Verlängerung der Durchführungsfristen steht im Ermessen der Gemeinde. Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfristen.

- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn die in Abs. 3 genannten und ggf. verlängerten Durchführungsfristen nicht eingehalten werden.

IV. Kfz-Stellplätze

§ 7 Kfz-Stellplätze

- (1) Auf dem Baugrundstück sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan 4 Kfz-Stellplätze und 1 barrierefreier Kfz-Stellplatz herzustellen.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, zum Nachweis der für das Vorhaben nach § 37 LBO notwendigen Stellplätze einmalig eine Stellplatzbaulast für 14 Stellplätze auf dem Flst. 185 in Steinenbronn einzuräumen. Die Lage der Stellplätze ist in dem Lageplan mit Darstellung der ergänzenden Kfz-Stellplätze (Anlage 4) gekennzeichnet.
- (3) Für die Baulast nach Abs. 2 ist vom Vorhabenträger eine Einmalzahlung von 33.600,00 EUR an die Gemeinde zu leisten. Der Betrag ist innerhalb eines Monats, nachdem dieser Durchführungsvertrag wirksam geworden ist, an die Gemeinde Steinenbronn zu überweisen.
- (4) Über die Einmalzahlung nach Abs. 3 hinaus erhebt die Gemeinde für die Nutzung der in Abs. 2 genannten Stellplätze kein Entgelt.

V. Sonstiges

§ 8 Wechsel des Vorhabenträgers

Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Durchführungsfrist durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines neuen Vorhabenträgers der Fall ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen.

§ 9 Vertragsänderungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Gemeinde erhalten je eine Ausfertigung.

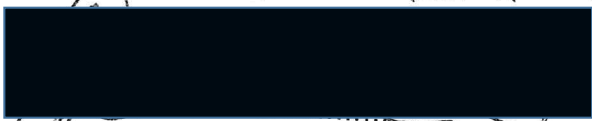
§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam bzw. undurchführbar sein oder werden, bleiben die restlichen Bestimmungen dennoch gültig. Die Vertragsparteien vereinbaren dann eine Regelung, die dem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt.

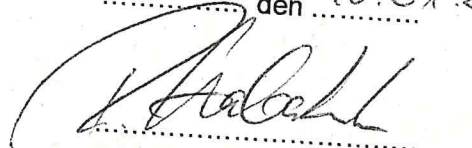
§ 11 Wirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Abweichend von Abs. 1 treten die Regelungen in Teil II dieses Vertrags („Planungskosten und Planung“) sofort in Kraft und bleiben wirksam, auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft tritt.

Steinbrunn, den 10.01.2024


Vorhabenträger

Steinbrunn, den 10.01.2024


Gemeinde