

# **Durchführungs- und Erschließungsvertrag** **gemäß §12 BauGB**

## **zum Vorhaben- und Erschließungsplan** **„In den Hähnen III“**

Die Ortsgemeinde Hennweiler  
vertreten durch die Beigeordneten Guido Dörr und Simon Schuck  
im folgenden Gemeinde Hennweiler genannt

**u n d**

Herrn Jan Schmidt  
In Ambrach 5, 55619 Hennweiler  
nachstehend Vorhabenträger genannt

schließen nachfolgenden Vertrag gemäß §12 BauGB:

### **Teil I**

#### **Allgemeines**

##### **§ A 1 Gegenstand des Vertrages**

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der Planungskosten für das Plangebiet sowie zur Ausführung und Kostentragung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes entsprechend den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger führt die Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie in enger Abstimmung mit der Ortsgemeinde Hennweiler durch.

##### **§ A 2 Bestandteil des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und Begründung (Anlage 2)
- c) der Begründungs- und Erläuterungsbericht (Anlage 3)
- d) die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Grünordnungsmaßnahmen (Anlage 4)

## Teil II

### Vorhaben

#### § V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Wohngebäudes und Erweiterung der Lagerhalle / -fläche eines landwirtschaftlichen Betriebes nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem Grundstück der Gemarkung Hennweiler, Flur 8, Flurstück 23/1, 23/2, 113/2 und teilweise 115, tlw. 116, tlw. 117, tlw. 118 und tlw. 119.

#### § V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (lt. Anlage).-
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 48 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens ein Jahr nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von drei Jahren fertigstellen.
- (3) Im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes (z.B. unzumutbare Witterungsverhältnisse, unverschuldete Lieferengpässe, Insolvenz von ordnungsgemäß ausgewählten am Bau Beteiligten oder Verzögerung durch Versorgungsträger) ist dem Vorhabenträger eine angemessene Fristverlängerung zu gewähren. Die Fristverlängerung ist schriftlich und unter Angabe der Gründe bei der Gemeinde zu beantragen.
- (4) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs.1 BauGB die Herstellung der in dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) aufgeführten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet. Er verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen in der in Abs. 2 S. 2 genannten Frist. Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes regelt Teil III dieses Vertrages.

#### § V 3 Weitere Anforderungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die geplanten Gebäude ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken und zu Wohnzwecken in Verbindung zur Landwirtschaft als Mehrgenerationenhaus zu nutzen.

#### § V 4 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

## **Teil III**

### **Erschließung**

#### **§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Plangebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben auf seine Kosten.
- (2) Die Gemeinde Hennweiler verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Dies gilt nicht für die vorhandenen Hausanschlussleitungen für Wasser und Abwasser, die im Privateigentum stehen. Insoweit hat der Vorhabenträger der Gemeinde eigene Leitungspläne zur Genehmigung vorzulegen. Die Privatleitungen dürfen erst nach schriftlicher Abnahme durch die Gemeinde in Betrieb genommen werden.

#### **§ E 2 Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen in dem Umfang, bis 1 Jahre nach Rechtskraft der Baugenehmigungen fertigzustellen, der sich aus der von der Gemeinde Hennweiler genehmigten Ausbauplanung ergibt. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten (Bezugsfertigkeit) benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde Hennweiler berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Nacharbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde Hennweiler berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen.

#### **§ E 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
  - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen, sodass eine Befahrung möglich wird.
  - b) die Herstellung der Abwasseranlagen und Wasserversorgungsanlage in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und der Gemeinde Hennweiler (im öffentlichen Bereich).

- c) - die Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege einschließlich Fahrbahnen (bleibt unverändert)
- Straßenentwässerung (bleibt unverändert)
- Bewegungsfläche Feuerwehr

nach Maßgabe, der von der Gemeinde Hennweiler genehmigten, Ausbauplanung, sofern sich die Ausbauplanungen auf den öffentlichen Bereich beziehen.

- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige, bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde Hennweiler vor Baubeginn vorzulegen.

#### **§ E 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Eine Ausbauplanung, sowie eine Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich, da im öffentlichen Bereich die Erschließungsanlage unverändert bleibt. Sollten sich hier Änderungen ergeben, ist dies gesondert mit der Gemeinde Hennweiler für die Zuwasseranlagen und Abwasseranlagen abzustimmen.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger auf seine Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem zuständigen Amt für Bodenmanagement mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde Hennweiler abzustimmen.

#### **§ E 5 Baudurchführung**

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Postkabel, Strom, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden (sofern diese nicht bereits vorhanden sind), dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung des Hausanschlusses für die Brauchwasserentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage, sowie an die Wasserversorgungsanlage.
- (2) Der Baubeginn ist der Gemeinde Hennweiler vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde Hennweiler oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde Hennweiler von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen, sowie die Untersuchungs-befunde der Gemeinde Hennweiler vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde Hennweiler bestimmten Frist zu entfernen.

- (4) Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Zufahrtsstraßen, sind vor Fertigstellung der Erschließungsstraße fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

### **§ E 6 Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde Hennweiler 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 dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt ein Jahr. Sie beginnt mit der förmlichen Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde Hennweiler (sofern im öffentlichen Bereich erforderlich).
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde Hennweiler die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde Hennweiler setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde Hennweiler und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahmen angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 50,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

### **§ E 7 Kosten der Grundstücksentwässerung**

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Hausanschlussleitung (Anschlussleitung zwischen Hauptkanal und Gebäude bzw. Revisionsschacht) trägt der Vorhabenträger. Unmittelbar nach dem Verlegen der Hausanschlussleitung erfolgt die Abnahme der verlegten Leitung durch einen Vertreter der Gemeinde Hennweiler. Die Leitung bleibt im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **§ E 8 Kosten der Wasserversorgung**

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Hausanschlussleitung (Anschluss zwischen Hauptleitung in der Straße bis zum Wasserzähler) inklusive

Druckerhöhungsanlage trägt der Vorhabenträger. § E 7 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

### **§ E 9 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen sind nach den derzeit gültigen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches – DVGW“ zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung bis drei Geschosse muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen.

## **Teil IV**

### **Schlussbestimmungen**

#### **§ S 1 Kostentragung, Beiträge**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und sämtliche Kosten seiner Durchführung. Jede Partei trägt die Kosten Ihrer Beratung selbst.
- (2) Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass der Gemeinde bei ordnungsgemäßer Erfüllung der in Teil III dieses Vertrages vereinbarten Verpflichtungen durch den Vorhabenträger kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne des § 127 BauGB entsteht und damit kein Erschließungsbeitrag erhoben wird. Dies gilt jedoch nicht, falls die Gemeinde wegen nicht ordnungsgemäßer Vertragserfüllung durch den Vorhabenträger selbst beitragsfähige Erschließungsmaßnahmen vornehmen muss.

Die Herstellung der Abwasseranlagen und Wasserversorgungsanlagen im Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger lässt die Beitragspflichten für Grundstücke im Vertragsgebiet gemäß der Entwässerungssatzung bzw. der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde unberührt. Da der Vorhabenträger jedoch alle Abwasseranlagen und Wasserversorgungsanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten herzustellen hat, wird zur Vermeidung einer unangemessenen Doppelbelastung vereinbart, dass auf die satzungsgemäß anfallenden Beiträge, die vom Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde prüffähig nachgewiesenen Kosten für die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung angerechnet werden. Ein über die satzungsmäßigen Beiträge hinausgehender Aufwand des Vorhabenträgers wird von der Gemeinde jedoch nicht erstattet. Soweit im Zeitpunkt des Entstehens von Beitragspflichten gemäß den Satzungen der Gemeinde das Eigentum an beitragspflichtigen Grundstücken vom Vorhabenträger bereits auf Dritte übergegangen und diese beitragspflichtig sein sollten, erfolgt eine Anrechnung der Herstellungskosten des Vorhabenträgers, wenn dieser eine Anrechnung schriftlich gegenüber der Gemeinde verlangt.

- (3) Die Erhebung von Beiträgen für nicht von diesem Vertrag umfasste Erschließungsmaßnahmen sowie für den Fall beitragsrelevanter baulicher Änderungen auf den Grundstücken im Vertragsgebiet nach Maßgabe der Satzungen bleibt von der vorstehenden Regelung unberührt.

#### **§ S 2**

#### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabe-Verpflichtung weiterzugeben.

Der heutige Vorhabenträger haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

- (2) Die Veräußerung von Grundstücken ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

### § S 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben fertigzustellen, soweit in der Baugenehmigung nichts anderes bestimmt wird.

#### Dingliche Sicherung

- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nach der Rechtsprechung u.a. des Oberverwaltungsgerichtes vertragliche Verpflichtungen zur Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen dinglich gesichert werden müssen, wenn die dafür vorgesehenen Grundstücke nicht der Gemeinde gehören. Die Vertragsbeteiligten sind deshalb darüber einig, dass über die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulasten des Grundstücks der Gemarkung Hennweiler, Flur 8, Flurstücke 23/1 und 23/2 und zugunsten der Gemeinde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden soll, wonach die vorstehend genannten Maßnahmen dauerhaft zu dulden sind. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit im Rang vor allen dinglichen Verwertungsrechten in Abt. II und III des Grundbuchs wird **bewilligt** und **beantragt**. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt der Vorhabenträger.

### § S 4 Schutz des Mutterbodens / Erdaushub

- (1) Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde Hennweiler. Unbelasteter Erdaushub ist zu verwerten. Sofern eine unmittelbare Verwertung nicht möglich ist, muss unbelasteter Erdaushub zwischengelagert werden. Die Eigenkompostierung organischer Abfälle wird empfohlen.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde Hennweiler berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Kosten, die sich aus §§ E 1 bis E 7 ergeben, vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.



## **§ S 5 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde Hennweiler keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde Hennweiler für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Unwirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Gemeinde Hennweiler das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zu Ende führt.

## **§ S 6 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde Hennweiler und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (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 des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ S 7 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung aller Vertragsparteien wirksam.

## **§ S 8 Kündigung**

Hält der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Fristen nicht ein oder verstößt er gegen seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag, hat die Gemeinde dem Vorhabenträger schriftlich eine angemessene Nachfrist zur Vertragserfüllung zu setzen. Bei fruchtlosem Ablauf auch dieser Nachfrist ist die Gemeinde berechtigt, den vorliegenden Vertrag fristlos zu kündigen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben.

Ab Zugang eines Kündigungsschreibens der Gemeinde darf der Vorhabenträger von einer ihm zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls bereits erteilten Baugenehmigung für das Vorhaben nicht mehr Gebrauch machen. Der Gemeinde Hennweiler steht insoweit ein vertraglicher Unterlassungsanspruch gegen den Vorhabenträger zu.

Hennweiler, den .....2024

für die Gemeinde Hennweiler

für den Vorhabenträger

-----  
Guido Dörr (Beigeordneter)  
Simon Schuck (Beigeordneter)

-----  
Jan Schmidt - Vorhabenträger