Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 37, Markt Erlbach, Flurstück 239 der Gemeinde Markt Erlbach „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ (§ 12 BauGB)

Der Markt Markt Erlbach, 91459 Markt Erlbach
vertreten durch die 1. Bürgermeisterin Frau Dr. Birgit Kreß

- im Folgenden: **Markt** genannt

schließt - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats –

mit der

Firma CIG Concept Immobilien GmbH, Antonie-Vierling-Str. 17, 92637 Weiden in der Oberpfalz vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Karl Hofbauer

- im Folgenden: **Vorhabensträger** genannt

folgende Vereinbarung:

Präambel

Der Vorhabensträger besitzt bereits seit dem Jahr 1999 das Grundstück und das darauf befindliche Gebäude in der Neue Straße 13. Das Gebäude wurde bis 30.09.2024 als REWE Lebensmitteleinzelhandel genutzt.
Aufgrund von wirtschaftlichen Entwicklungen und veränderten Kundenpräferenzen ist der Markt in der bisherigen Form nicht mehr zu betreiben. Deshalb strebt der Vorhabensträger in Zusammenarbeit mit der Firma REWE eine Neuentwicklung des Markts an. Im Hinblick auf die benötigte Verkaufsfläche ist die Maßnahme allerdings nicht ohne Änderung des Planungsrechts möglich, da für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich ist. Grundsätzlich ist der Standort ideal für die neue Lösung geeignet.

§1
Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand des Vertrags ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben des Abriss- und Neubaus eines Lebensmitteleinzelhandels inkl. Getränkemarkt auf dem Flurstück 239 in Markt Erlbach
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) rot umrandete Grundstück.

§ 2
Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. xxxxx, Stand xx.xx.xxxx (Anlage 2) (Architekturbüro Möllerke), der Bebauungsplan zeichnerische Teil, Stand xx.xx.xxx (Anlage 3), sowie der Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand xx.xx.xxxx (Anlage 4); (jeweils vom Büro TB Markert).

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig vor. Sie sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

§3
Beschreibung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse, Erschließung

1. Das Vorhaben betrifft den Neubau einer Lebensmitteleinzelhandels Filiale auf dem Flurstück 239.
   Das Gebäude wird innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegen Bebauungsgrenze und unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen errichtet.
   Der großflächige Lebensmitteleinzelhandel, einschließlich Non-Foodartikeln, verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.650 m^2 inkl. einer Bäckerfiliale mit Cafe. Hinzu kommen der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume uns sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenbox u.ä..
   Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgeführt, die zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m bezogen auf die die festgesetzte OKRF wird nicht überschritten.

2. Das Grundstück befindet sich seit 18.06.1999 im Besitz des Vorhabenträgers.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans einen Bauantrag zu stellen, spätestens drei Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
2. Sollten sich die in Abs. 1 genannten Schritte verzögern, wird der Vorhabensträger den Markt hiervon unverzüglich unter Angaben der Gründe unterrichten. Der Markt wird angemessene Nachfristen einräumen, soweit sachliche Gründe nicht entgegenstehen.
3. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen wie im Textteil beschrieben. Hierzu zählen auch die Bepflanzungen.
4. Der Vorhabensträger verpflichtet sich den öffentlichen Fußgängerweg im Zufahrtsbereich des Grundstückes inkl. Bordstein und Rinne zu erneuern. Unter dem Pflaster ist Drainbeton- oder Drainasphalt einzubauen, so dass das Pflaster dem LKW-Verkehr auf Dauer standhalten kann. Zusätzlich trägt, bzw erstattet der Vorhabensträger die Kosten, welche für die Umsetzung der Straßenleuchte anfallen. Die Arbeiten sind gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger übernimmt für diese Arbeiten die Gewährleistung. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre, beginnend mit der Abnahme.

§ 5
Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber des Markts Markt Erlbach die Ausarbeitung und Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.
2. Die Kosten für erforderliche Gutachten, die im Zusammenhang mit dem unter § 5 Punkt 1 beschriebenen Verfahren stehen, trägt der Vorhabensträger.
3. Die Auswirkungsanalyse und das Verträglichkeitsgutachten wird aus Neutralitätsgründen durch den Markt beauftragt. Die Kosten dafür wird der Vorhabenträger dem Markt gegen entsprechenden Nachweis erstatten.
4. Die geplanten Werbeanlagen sind unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einvernehmlich mit dem Markt (Bauabteilung) abzustimmen.
5. Die Baustelleinrichtung im öffentlichen Bereich ist einvernehmlich mit dem Markt abzustimmen.

§ 6
Kostentragung

Der Vorhabensträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung, soweit in den anderen Absätzen nichts anderes geregelt ist.

§ 7
Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung des Markts (§ 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Der Markt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber dem Markt verpflichtet, die sich aus dem Vertrag ergebenen Verpflichtungen zu übernehmen. Der Markt behält sich das Recht vor, die Bonität des neuen Vorhabenträgers zu prüfen und ihre Zustimmung von dem Ergebnis der Prüfung abhängig zu machen.
2. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger in der Weise weiterzugeben, dass dieser sich verpflichtet, diese Verpflichtungen und Bindungen seinerseits seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 8
Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen dem Markt keine Verpflichtungen zur Ausstellung bzw. zur Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung des Markts für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getätigt hat oder noch tätigen wird, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wegen nicht fristgerechter Durchführung des Vorhabens (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen den Markt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens die Nichtigkeit oder Unanwendbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausstellt.

§9
Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelung dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
2. Soweit einzelnen Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach

§ 11 Abs. 1 Satz 2. Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen und durch Urteil bestimmt.

3. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt, der Markt erhält zwei und der Vorhabensträger eine Ausfertigung.
4. Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmt diese der Vorhabensträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

§ 10
Wirksamwerden

Der Vertag ist es wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

für den Markt Markt Erlbach	für die CIG – Concept Immobilien GmbH
Markt Erlbach, den _____	Weiden i.d.OPf., den _____
_____	_____
Dr. Birgit Kreß	Karl Hofbauer