**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Tannenhof, Nr. 2.39**

Zwischen

der Großen Kreisstadt Mosbach
Hauptstraße 29, 74821 Mosbach
vertreten durch den Oberbürgermeister

-nachfolgend Stadt genannt-

und

der Johanniter Seniorenhäuser GmbH
Regionalzentrum Süd
Eichwiesenring 9
70567 Stuttgart
vertreten durch die Geschäftsführung und die kaufmännische Leitung

-nachfolgend Vorhabensträger genannt-

**§ 1
Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Neuerrichtung eines barrierefreien Seniorenhauses mit ca. 90 Pflegeplätzen und 6 Wohnungen auf den Flurstücken 3618 und 3619/1, Gemarkung Neckarelz. Die Anlage soll sowohl Einzelzimmer zur stationären Pflege und zur Tagespflege als auch Wohnungen zur gemeinsamen Benutzung in einem separat angegliederten Gebäudebereich beinhalten. Das Hauptgebäude wird fünfgeschossig (4 Vollgeschosse), das angegliederte Nebengebäude wird viergeschossig (3 Vollgeschosse) errichtet. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage im nordöstlichen Bereich mit 8 Stellplätzen sowie auf 11 oberirdischen Stellplätzen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Tannenhof, Nr. 2.39 mit Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 3618 und 3619/1, Gemarkung Neckarelz.

**§ 2
Vertragsbestandteile**

Bestandteil dieses Vertrages sind der Bebauungsplan Tannenhof, Nr. 2.39 -Stand 20.08.2020- und der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1).

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 beschriebenen Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tannenhof, Nr. 2.39 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Vorhabensträger.
- (2) Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag bzw. die erforderlichen Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren für das Vorhaben einzureichen. Er verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung im Kenntnisgabeverfahren fertig zu stellen.
- (3) Dem Vorhabensträger ist bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 durchgeführt wird.

§ 4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Grundstücke im Vertragsgebiet ist der Vorhabensträger.

§ 5 Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten

Der Vorhabensträger hat bereits die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen auf eigene Kosten vornehmen lassen. Eine Erstattung dieser Kosten durch die Stadt erfolgt nicht. Der Vorhabensträger erstattet der Stadt die Auslagen, die ihr im Zusammenhang mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB (insbesondere Kopier- und Portokosten) sowie für die amtlichen Bekanntmachungen nach BauGB entstehen.

§ 6 Erschließung

- (1) Die äußere Erschließung des Vorhabensgrundstücks durch öffentliche Straßen und die öffentliche Kanalisation besteht bereits. Die innere Erschließung innerhalb des Vertragsgebiets ist Bestandteil des Vorhabens und Sache des Vorhabensträgers. Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Geschossfläche (GFZ von 2,04 gegenüber bisher 1,0) ist hinsichtlich der Differenz eine Nachveranlagung beim Abwasserbeitrag (Kanal- und Klärbeitrag) durchzuführen. Die Stadt erhebt den Abwasserbeitrag per Bescheid. Sofern neue Grundstücksanschlusskanäle (auf öffentlicher Fläche zwischen Hauptkanal und Grundstücksgrenze) erforderlich werden oder bestehende erneuert bzw. saniert werden, sind die Kosten nach den Bestimmungen der Abwassersatzung vom Vorhabensträger zu tragen.
- (2) Weitere Beitragspflichten, z.B. für künftige Erschließungsmaßnahmen oder Änderungen des Planungs- oder Satzungsrechts, bleiben unberührt.
- (3) Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten an die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Mosbach GmbH und anderer Unternehmen trägt der Vorhabensträger.

§ 7 Leitungsverlegungen

Sofern bedingt durch das Vorhaben bestehende Einrichtungen der Straßenbeleuchtung oder Leitungen der Deutschen Telekom, Stadtwerke Mosbach GmbH oder anderer Unternehmen verlegt werden müssen, ist dies Sache des Vorhabensträgers. Die Stadt übernimmt hierfür keine Kosten.

§ 8 Waldabstand

Zur Einhaltung des Waldabstands ist bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Tannenhof, Nr. 2.39 die Übernahme einer Baulast erforderlich, in der sich die Stadt verpflichtet, einen naturnah aufgebauten und in der Höhenentwicklung abgestuften Waldrand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies ist durch eine geeignete Baumartenwahl (Waldbäume der 2. und 3. Ordnung mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 20 Metern) und durch regelmäßige Pflegeeingriffe zu garantieren. Der Vorhabensträger leistet hierfür eine einmalige Entschädigung in Höhe von 25.000,- EUR an die Stadt. Die Stadt wird die Entschädigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Tannenhof, Nr. 2.39 schriftlich anfordern. Die Entschädigung ist innerhalb eines Monats nach Anforderung zur Zahlung fällig.

§ 9 Artenschutz

(1) Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, sind die folgenden Maßnahmen zur Kartierung von Fledermausquartieren durchzuführen:

1. Da unterirdische Bereiche des Gebäudekomplexes eventuell als Winterquartier dienen können, muss der Gebäudekomplex durch eine Begehung nach Spuren von Fledermäusen abgesucht werden.
2. Bei einer Nutzung von Gebäudeteilen als Winterquartier ist das weitere Vorgehen zunächst mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, da ggf. weitere Maßnahmen notwendig werden. Grundsätzlich ist das Winterquartier, wenn möglich, zu erhalten. Zur Vermeidung des Eintritts des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist der Abriss nur erlaubt, wenn keine Nutzung mehr besteht. Ggf. ist ein Verschließen zu Zeiten der Nichtnutzung notwendig.
3. Die unklare Nutzung der potenziellen Quartiere unter den Attikablechen rings um den Gebäudekomplex muss mit Ausflugbeobachtungen bearbeitet werden. Diese Ausflugbeobachtungen sind zum einen in der Wochenstubenzeit (Juni, Juli) durchzuführen, zum anderen auch in der Zugzeit (Ende August).
4. Werden Ausflüge aus den Attikabereichen beobachtet, ist zunächst festzustellen, um welche Art von Quartier und welche Fledermausart es sich handelt. Handelt es sich um ein Wochenstubenquartier ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist zur Vermeidung des Eintritts des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Abriss der Gebäude erst in Zeiten möglich, in denen keine Nutzung der Quartiere mehr besteht. Ggf. ist auch hier ein Verschließen zu Zeiten der Nichtnutzung notwendig bzw. sinnvoll.

5. In der Waldumbaufläche muss zur rechtzeitigen Erfassung potenzieller Baumquartiere in der laubfreien Zeit eine Baumquartierkartierung durchgeführt werden. Beim späteren Waldumbau dürfen Bäume mit potentiellen Quartieren erst nach vorheriger Kontrolle auf eine tatsächliche Nutzung gefällt werden.
6. Werden keine potenziellen Quartierbäume festgestellt, keine Hinweise auf Winterquartiere gefunden und keine Ausflüge beobachtet, dann ergeben sich keine Einschränkungen zur bisher festgelegten Verfahrensweise von Abbruch und Rodung.
7. Werden potenzielle Quartierbäume festgestellt, müssen diese bei der Fällaktion in der Waldumbaufläche zunächst stehen bleiben. Werden Wochenstuben- oder Winterquartiere festgestellt, muss das weitere Vorgehen zunächst mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Erst nach der Kontrolle durch einen Fledermausgutachter dürfen sie, im Falle keiner Wochenstuben-/Winterquartiere, gefällt werden.

Der Vorhabensträger beauftragt ein qualifiziertes Fachbüro mit den Maßnahmen Nr. 1-7 einschließlich Dokumentation und trägt die Kosten. Soweit die Maßnahmen die Waldumbaufläche betreffen (Nr. 5-7), ist eine enge Abstimmung mit der Stadt erforderlich.

- (2) Zum Schutz europäischer Vogelarten werden vom Vorhabensträger als vorgezogene Maßnahme (CEF) in den umgebenden Waldflächen auf eigene Kosten insgesamt 20 Nistkästen folgender Bauart und Größe aufgehängt (Kästen aus Holzbeton mit Marderschutz):

- 3 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite
- 3 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite
- 3 Nisthöhlen mit 45 mm Fluglochweite
- 3 Baumläuferhöhlen
- 3 Kleiberhöhlen mit 32 mm Fluglochweite
- 5 Halbhöhlen

Die Nistkästen werden vom Vorhabensträger über einen Zeitraum von 10 Jahren erhalten, überprüft und gereinigt. Über die Anbringung der Nistkästen sowie deren Überprüfung und Reinigung fertigt der Vorhabensträger jeweils eine Dokumentation. Die Dokumentation über die Anbringung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts vorzulegen.

Sollte sich bei der Kontrolle der potenziellen Baumquartiere nach Abs. 1 Nr. 5 eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse herausstellen, werden vom Vorhabensträger auf eigene Kosten vorsorglich im Wald oberhalb des Plangebiets je Quartiernachweis 2 Fledermaushöhlen aufgehängt.

§ 10 Rechtsnachfolge

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabensträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 11 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans

- (1) Ein Anspruch des Vorhabensträgers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht und wird auch durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen nicht begründet.

- (2) Die Planungshoheit verbleibt uneingeschränkt bei der Stadt. Der Gemeinderat bleibt insbesondere zuständig für sämtliche nach dem Baugesetzbuch und der Gemeindeordnung notwendigen Beschlüsse, die Abwägung, insbesondere die Entscheidung über Anregungen der Öffentlichkeit und die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- (3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabensträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getätigt hat oder noch tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 12

Änderungen, Ergänzungen, Unwirksamkeit, Regelungslücke

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der Zielsetzung am nächsten kommen, die die Parteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

§ 13

Wirksamwerden, Ausfertigung

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Tannenhof, Nr. 2.39 in Kraft getreten ist.
- (2) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Mosbach, _____

Stuttgart, _____

Michael Jann
Oberbürgermeister

Ruth Moser-Weikert
Geschäftsführerin

ppa. Florian Burkhardt
Kaufmännische Leitung