

## Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan:**

**mit der Bezeichnung:  
"Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße"  
mit integriertem Grünordnungsplan**

Die Stadt Feuchtwangen,  
vertreten durch den 1. Bürgermeister

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

die KIST Projekt GmbH & Co. KG.  
Stadtgraben 32  
94315 Straubing

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

### **Präambel**

An der Rothenburger Straße in Feuchtwangen soll auf dem so genannten ehemaligen "Hornberger-Areal" ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zur Realisierung eines Einkaufszentrums zum Ziel hat. Entsprechende Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücks(teil)flächen sollen im Bebauungsplan getroffen werden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den öffentlichen Weg mit der Fl.Nr. 1866/1, Gemarkung Feuchtwangen
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.Nr. 395 und die Teilfläche der Fl.Nr. 1870/1, Gemarkung Feuchtwangen
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 326/10, 394 und 395/3, Gemarkung Feuchtwangen
- im Osten durch die Rothenburger Straße mit der Fl.Nr. 1952 und die Teilfläche der Fl.Nr. 1871, Gemarkung Feuchtwangen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Teilfläche der Fl.Nr. 395, Fl.Nr. 1869/2, 1869/3, Teilfläche der Fl.Nr. 1870/1, Teilfläche der Fl.Nr. 1871, Fl.Nr. 1871/1, 1871/3 und 1872, alle Gemarkung Feuchtwangen. Der Geltungsbereich ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan (Umrandung) ersichtlich.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 03.08.2017 gemäß § 12 BauGB beantragt, für das geplante Bauvorhaben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Der Vorhabenträger hat dazu in Abstimmung mit der Stadt Feuchtwangen einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 liegt im Interesse des Vorhabenträgers. Er hat sich daher im Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Kostenübernahme aller im Zuge des Verfahrens entstehender Kosten bereit erklärt.

## **§ 1 Beschreibung des Vorhabens**

(1) Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Einkaufszentrums mit einem Lebensmittelanbieter mit Vollsortiment, einem Fachmarkt, einer Dienstleistungseinrichtung, einem Backshop mit Cafeausschank. Zudem sind im Sondergebiet ein Imbiss sowie Stellplatzflächen und Werbeanlagen geplant. Dabei steht das konkrete Sortiment des Fachmarktes noch nicht fest. Es sind aber nur Sortimente im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zugelassenen Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente vorgesehen.

(2) Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

1. Im Baufeld "Einkaufszentrum" ein Einkaufszentrum mit folgenden Nutzungen:

- Ein Lebensmittelanbieter mit Vollsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>
- Ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 550m<sup>2</sup>
  - zulässige Sortimentsliste:
    - Bekleidung
    - Glas-, Porzellan- und Keramik / Geschenkartikel / Haushaltswaren / Dekoartikel
  - oder ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700m<sup>2</sup>
    - zulässige Sortimentsliste:
      - Drogeriefachmarkt
- Eine oder mehrere Dienstleistungseinrichtungen mit einer maximalen Nutzfläche von insgesamt 100m<sup>2</sup>
  - zulässige Sortimentsliste / Nutzungen:
    - alle Arten von Dienstleistungen und Verwaltung
    - Bankfiliale
- ein Backshop mit Cafeausschank mit einer maximalen Nutzfläche von 200m<sup>2</sup>

2. Im Baufeld "Imbiss":

- ein Imbiss mit einer maximalen Nutzfläche von 40m<sup>2</sup>

(3) Das Vorhaben ist in der Anlage 3 zu diesem Durchführungsvertrag beigefügten Vorhabenbeschreibung erläutert. Den Parteien ist bewusst, dass sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch Änderungen ergeben können. Solche Änderungen sind zulässig, solange sie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen.

## **§ 2 Art und Umfang der Leistungen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme aller mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in der Präambel genannte Vorhaben verbundenen Kosten und Auslagen für Planungen und Gutachten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den oben genannten Grundstücks(teil)flächen.

Hierzu gehört insbesondere die Übernahme folgender Kosten:

- Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich der Begründung und einer redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes, der die Grundlage für das von dem Vorhabenträger verfolgte Bauvorhaben ist.
  - Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.
  - notwendige, sich aus dem Einzelfall ergebende Gutachten (z.B. Lärmgutachten, Altlastengutachten, Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Auswirkungsanalyse etc.) zur Vorbereitung der städtebaulichen Planung und Kosten von eingeholten gebührenpflichtigen Auskünften,
  - Ausarbeitung der erforderlichen Abwägungstabellen zu den in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen,
  - notwendige, sich aus der Bauleitplanung ergebende wasserrechtliche Verfahren sowie aller hierfür erforderlichen weiteren Planungen, Gutachten und Maßnahmen,
  - Vorbereitungsmaßnahmen gemäß § 3 sind auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.
  - Das Bauleitplanverfahren ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen. Falls das beschleunigte Verfahren in ein förmliches Bebauungsplanverfahren während der Planaufstellung erweitert wird, so sind die weiteren notwendigen Unterlagen wie ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Bereitstellung und Pflege von Ausgleichsflächen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Kosten des Vorhabenträgers zu erarbeiten.
- (2) Die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 ff. BauGB (etwa durch Herstellung und Zusammenstellung von Unterlagen für Gremienbeschlüsse, Auslegungen und Trägerbeteiligungen sowie Ausfertigungen des Bebauungsplans) sind vom Vorhabenträger zu erbringen und der Stadt zur Verfügung zu stellen. Die Planungsschritte sind in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt, Sachgebiet Bauverwaltung durchzuführen.
- (3) Die Durchführung des Planverfahrens selbst obliegt der Stadt.
- (4) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung, des Stadtrates und des Bau- und Verkehrsausschusses, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplanes bleiben dadurch unberührt.

### **§ 3 Vorbereitungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Dazu gehören auch: Gebäudeabbruch, ggf. Altlastenbeseitigung, ggf. Kampfmittelräumung, ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen, ggf. Lärmschutzmaßnahmen, etc.

(1) Altlastenbeseitigung:

Im Geltungsbereich befinden sich aufgrund der Vornutzung altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Vorhabenträger stellt die Stadt Feuchtwangen von allen Ansprüchen und jeglicher Haftung diesbezüglich frei.

Das mögliche Vorhandensein von Altlasten ist vom Vorhabenträger zu beachten und insbesondere im Rahmen des Abbruches, des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger führt alle für die Bebauung des Plangebiets erforderlichen Untersuchungen, Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie eventuelle Gefahrenabwehrmaßnahmen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auf eigene Kosten durch.

Für die entsprechenden Untersuchungen und Maßnahmen beauftragt der Vorhabenträger einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen. Bei der Erstuntersuchung sind durch diesen die Wirkungspfade Boden- Grundwasser, Boden-Mensch zu beurteilen.

Es empfiehlt sich, die Untersuchungsplanung des Sachverständigen vor der Durchführung mit der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Ansbach abzustimmen. Die Berichte des Sachverständigen sind dort in mind. 4-facher schriftlicher und zusätzlich in digitaler Ausfertigung im PDF-Format vorzulegen.

Vor einer Freigabe der unteren Bodenschutzbehörde ist eine Bebauung im Plangebiet unzulässig.

(2) Kampfmittelräumung:

Das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln ist mit der zuständigen Behörde vorab zu klären. Sofern sich ein entsprechenden Verdacht ergibt, ist auf der Grundstücksfläche, auf der bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden werden, eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich diese auf seine Kosten zu veranlassen.

Sollte sich bei den Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Freistaates Bayern beim Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr - Abteilung ID: Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz zu verständigen.

Die Bekanntmachung des Staatsministerium des Innern „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ ist zu beachten. Eine Angebotseinholung oder die Beauftragung einer Fachfirma ist mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen. Den Abtransport – ggf. auch die Entschärfung – und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird durch den Freistaat Bayern weiterhin auf eigene Kosten übernommen.

## **§ 5**

### **Grünordnungsmaßnahmen inkl. Ausgleichsflächen**

Das Bauleitplanverfahren ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen. In diesem Fall sind keine Ausgleichsflächen zu schaffen. Falls das beschleunigte Verfahren in ein förmliches Bebauungsplanverfahren während der Planaufstellung erweitert wird, so ist der vorliegende Durchführungsvertrag hinsichtlich der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds durch das geplante Bauvorhaben zu ergänzen.

## **§ 6 Erschließung**

- (1) Es sind die bestehenden Erschließungsanlagen zu nutzen und auf Kosten des Vorhabenträgers zu erweitern.
- (2) Die notwendigen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit den Stadtwerken Feuchtwangen bzw. der Stadt durchgeführt werden. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen seiner Möglichkeiten zu koordinieren.
- (3) Die Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen. Die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Eine mögliche Überbauung ist mit dem Versorgungsträger vertraglich zu regeln.
- (4) Im Plangebiet befinden sich ein dinglich gesicherter Kanal sowie ein Trennbauwerk der Stadt. Vom Vorhabenträger ist auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt eine technische Lösung auszuarbeiten und umzusetzen, dergestalt, dass die Einrichtung nach Maßgabe der Stadt zugänglich bleiben und unterhalten werden können. Eine evtl. Regelung zur Kostenbeteiligung der Stadt als sog. Vorteilsausgleich ist bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erarbeiten.
- (5) Der Vorhabenträger ist ausdrücklich nicht verpflichtet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnete Straßenverkehrsfläche zu ertüchtigen oder zu errichten.

## **§ 7 Bauverpflichtung und Betreiberpflichten**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 dieses Vertrages und in der Vorhabensbeschreibung (Anlage 3) erläuterten Vorhabens. Hierzu verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens 6 Monate nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplanes ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch über die Bebauung der in der Präambel genannten Grundstücke einzureichen und spätestens ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn fertigzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu nachfolgenden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes:
  - Die Betriebszeiten des großflächigen Einzelhandels sind ausschließlich Montag bis Samstag tagsüber zulässig mit den Öffnungszeiten von 07.00 bis 20.00 Uhr sowie den Anlieferungszeiten: Nord: 07.00 bis 20.00 Uhr, Süd: 06.00 bis 20.00 Uhr.
  - Die Betriebszeiten des Backshops sind zusätzlich am Sonntag tagsüber (Öffnungszeiten: 07.00 bis 16.00 Uhr, Anlieferungszeiten: 06.00 bis 16.00 Uhr) zulässig,
  - Die Vorgaben der TA Lärm sind einzuhalten.

- Bei wesentlichen Änderungen bei den Dachaggregaten (Anzahl, Lage, Schalleistungspegel) sind die Schallimmissionen nachts auf Zulässigkeit zu prüfen.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplanes an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplanes, dies kann nicht per Vertrag begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (4) Eine Haftung der Stadt für etwaige Schäden, die durch Bodenkontaminierung entsteht, ist ausgeschlossen.

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

- (1) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der unter 7. genannten Frist gefährdet ist.

## **§ 10 Kündigung und Anpassung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu

erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform

## **§ 11 Urheberrecht**

Der Vorhabenträger beansprucht keine Rechte nach dem Urheberrecht.

## **§ 12 Prozesskostenübernahme**

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich die Stadt den Abschluss einer Prozesskostenübernahmeerklärung mit ihm vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 „Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplanes vorbehält.

## **§ 13 Bestandteile des Durchführungsvertrages**

Dem Vertrag liegen nachfolgend aufgeführte Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurde in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 15.11.2017
- Anlage 3: Vorhabensbeschreibung vom 15.11.2017

## **§ 14 Löschung/Anpassung Grundbuch**

Im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich besteht die Überlegung der Stadt zukünftig Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese steht in keinem Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vorhaben. Der Vorhabenträger hat jedoch auch auf dieser Fläche einen Anspruch auf Eigentumsverschaffung durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. Um die Verfügbarkeit des Grundstückes für eine Wohnbebauung grundsätzlich zu ermöglichen, verpflichtet sich der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss eine notarielle Vereinbarung abzuschließen um diese Restfläche aus der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu entnehmen.

## **§ 15 Schlussbestimmungen**

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

Feuchtwangen, den \_\_\_\_\_

**1. Bürgermeister**

\_\_\_\_\_  
Patrick Ruh

Feuchtwangen, den \_\_\_\_\_

**Der Vorhabenträger:**

\_\_\_\_\_  
KIST PROJEKT GmbH & Co. KG  
Udo Kiermeier, Gerhard Stierstorfer

## Anlage 1: Lageplan



Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 15.11.2017

Anlage 3: Vorhabensbeschreibung vom 15.11.2017