

**Städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB  
zur  
Überplanung des Areals „Im Adlergarten“ in Emmingen-Liptingen**

zwischen

der **Gemeinde Emmingen-Liptingen**  
vertreten durch Bürgermeister Joachim Löffler  
- *nachstehend Gemeinde genannt* –

und der

Adler GbR Thomas Simon, Hans Störk und Udo Störk

sowie  
Hausbau-Huber GmbH

- *nachstehend Vorhabensträger genannt* –

**§ 1 Gegenstand des Vertrages**

1. Gemäß Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Emmingen-Liptingen vom 23.09.2019 und 12.10.2020 wird für die Grundstücke FlSt.-Nrn 415/5, 414/12 sowie teilweise 414/11 und 414/1 in Emmingen-Liptingen (Ortsteil Emmingen), im Folgenden als „Mühlebach Areal“ bezeichnet, ein vorhabensbezogener Bebauungsplan neu aufgestellt, der den Bebauungsplan vom 02.08.2002 teilweise ersetzt.

Der Vorhabensträger plant auf dem Areal eine bauliche Nutzung mit 11 Wohngebäuden, sowie drei Tiefgaragen.

Gegenstand des Vertrages ist weiterhin die Erschließung des Plangebiets mit der Errichtung einer privaten Anliegerstraße samt Wendehammer von der Schulstraße abgehend sowie einer Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt von der Hauptstraße aus.

2. Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan. Grundlage des baulichen Konzepts ist die Vorhabenplanung des Architektenbüros Wehinger aus Radolfzell, in der Fassung vom 30.10.2020 und 11.01.2021 (Anlage 2).
3. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Zulässigkeit einer Bebauung durch den in Ziff. 1 genannten vorhabensbezogenen Bebauungsplan nach §13a BauGB (Innenentwicklung) herbeigeführt werden soll. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Bebauung nach diesem Bebauungsplan bis spätestens 31.12.2024 zu realisieren. Ergänzend zum Bebauungsplan ist vereinbart, dass ein Grünflächennutzungsplan vorzulegen ist, der die dauerhafte Begrünung der Stützmauer im Süden des Vertragsgebietes vorsieht. Der Vorhabenträger wird diesen Grünflächennutzungsplan auf eigene Kosten erstellen lassen.

4. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt werden verbunden mit der Regelung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB). Die nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrages bis zum 31.12.2025 zu realisierende Bebauung ergibt sich aus der als Anlage 3 beigefügten Vorhabenbeschreibung. Abweichungen von dieser Vorhabenbeschreibung bei der Durchführung des Vorhabens bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
5. Die als Vertragspartner genannten Vorhabenträger (nachfolgend: „Der Vorhabenträger“) haften für die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist
6. Der Vorhabenträger erklärt sich mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2021 (Anlage 4) einverstanden. Dies gilt auch für Änderungen dieser Fassung, soweit diese nicht unzumutbar zum Nachteil des Vorhabenträgers von dem Entwurf vom 30.10.2020 abweichen.

## **§2 Kostentragung**

1. Der Vorhabensträger übernimmt die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans nach §11 BauGB sowie die Kosten der Erschließung.
2. Der Vorhabensträger übernimmt insbesondere die Planungskosten der Gemeinde, sowie deren Kosten einer fachlichen und planungsbegleitenden rechtlichen Prüfung und der Erstellung dieses städtebaulichen Vertrags, soweit diese Kosten erforderlich und angemessen sind. Die Zahlung der Kosten kann auch vom Vorhabensträger direkt an die Auftragnehmer erfolgen. Die anwaltliche Beratung wird dagegen unmittelbar von der Gemeinde beauftragt.

## **§3 Herstellung von Erschließungsanlagen**

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich nach §11 Abs. 1 BauGB,
  - a) die Erschließungsanlagen im Baugebiet einschließlich der privaten Stichstraße mit Wendehammer und Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt auf dem Adler-Areal (Flst.-Nr. 414/1 und 414/12, 415/5 und 414/11)
  - b) die Anlagen für die Wasserversorgung, Regen- und Abwasserentsorgung im Gebiet
  - c) die Änderung oder die Erweiterung der Anlagen für die Wasserversorgung, Regen- und Abwasserentsorgungsanlagen außerhalb des Gebiets, soweit sie zur Erschließung des Vertragsgebiets notwendig sind,auf eigene Kosten herzustellen.

Die Anlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen sowie der Ausbaustandard bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde vor Bauausführung.

2. Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Plangebiet durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung der Gemeinde unberührt. Um eine unangemessene Kostenbelastung des Vorhabenträgers zu vermeiden, rechnet die Gemeinde die

Aufwendungen des Vorhabenträgers für die Herstellung dieser Anlagen auf den Wasserversorgungsbeitrag bzw. den Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal gemäß den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen örtlichen Satzungen an. Wird der Wasserversorgungsbeitrag und der Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal nach § 26 KAG Baden-Württemberg i.V.m. den örtlichen Satzungen abgelöst, erfolgt die Anrechnung auf den vereinbarten Netto-Ablösebetrag. Übersteigen die Aufwendungen des Vorhabenträgers für die Herstellung der Erschließungsanlagen die Höhe der satzungsgemäßen Beiträge, so hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe der Beiträge hinausgehenden Aufwendungen.

3. a) Der Vorhabenträger überträgt das Eigentum an den neu hergestellten Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung auf die Gemeinde, soweit diese Anlagen Teil der öffentlichen Wasserversorgungs- oder Abwasserentsorgungseinrichtung werden. Soweit erforderlich bestellt der Vorhabenträger zugunsten der Gemeinde die notwendigen Grunddienstbarkeiten und Baulasten. Beim Verkauf von Teilflächen oder Teileigentum wird sich der Vorhabenträger Vollmachten zur Bestellung solcher Dienstbarkeiten und Baulasten und zum Erwerb und zur Abtretung von Splitterflächen einräumen lassen; diese Vollmachten dürfen zum 31.12.2025 erlöschen.
  - b) Der Vorhabenträger gestattet der Gemeinde, die in der Anlage 5 zu diesem Vertrag rot markierte Fläche zum Begehen und Befahren zu nutzen. Die Ausübung dieser Berechtigung darf von der Gemeinde auch Dritten überlassen werden. Zur dinglichen Sicherung der vorstehenden Berechtigung vereinbaren die Parteien die Bestellung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Gemeinde und zulasten des Grundstücks Flst.Nr. #.
  - c) Der Vorhabenträger gestattet der Gemeinde, in der in Anlage 6 zu diesem Vertrag blau markierten Fläche Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten, zu betreiben, zu beaufsichtigen und zu erhalten. Die Ausübung dieser Berechtigung darf von der Gemeinde auch Dritten überlassen werden. Zur dinglichen Sicherung der vorstehenden Berechtigung vereinbaren die Parteien die Bestellung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der Gemeinde und zulasten des Grundstücks Flst.Nr. #.
  - d) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eintragung der Dienstbarkeiten nach a) und b) ins Grundbuch unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Briel 1. Änderung und Erweiterung“ zu veranlassen und die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben. Die Kosten der Eintragung ins Grundbuch trägt der Vorhabenträger. Die Einräumung der Berechtigungen erfolgt unentgeltlich, eine Entschädigung ist von der Gemeinde nicht zu leisten.
4. Die Bauleitung für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird der Vorhabenträger selbst ausführen. Maßgeblich für die Ausführung ist die Planung des Ingenieur-Büros Breinlinger aus Tuttlingen.

#### **§4 Vergaberichtlinien**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einem Weiterverkauf der Grundstücke oder von Teil- oder Wohnungseigentum die als Anlage 7 beigefügten Bauplatzvergaberichtlinien der Gemeinde zu beachten.

## **§5 Haftung und Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan.
2. Die Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
3. Für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit oder die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines verwaltungsgerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche auf Erstattung eigener Aufwendungen, sowie Schadenersatz gegen die Gemeinde deswegen nicht geltend gemacht werden.

## **§6 Vertragsstrafe**

1. Überschreitet der Vorhabenträger die in § 1 Abs. 3 genannte Frist, zahlt er an die Gemeinde für jeden Monat der Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von € 5.000.
2. Maßgeblich für die Höhe der Vertragsstrafe sind die aufsummierten Überschreitungen sämtlicher Fristen. Die Vertragsstrafe ist insgesamt beschränkt auf € 50.000.
3. Sie entfällt für die Monate, für die der Vorhabenträger nachweist, dass er die Verzögerung nicht zu vertreten hat. Ist die Vertragsstrafe aus sonstigen Gründen nach den Umständen des Einzelfalles unangemessen hoch, setzt die Gemeinde die Strafe auf Verlangen des Vorhabenträgers auf einen angemessenen Betrag herab. § 343 BGB bleibt unberührt.

## **§7 Vertragsänderung, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Sie sind durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§8 Rücktritt**

1. Die Vertragsparteien können aus wichtigem Grund von diesem Vertrag zurücktreten.
2. Die Gemeinde kann zudem bei einem Verstoß des Vorhabenträgers gegen seine Durchführungsverpflichtung nach § 1 Abs. 3 von diesem Vertrag zurücktreten. Die Vertragsstrafe nach § 6 bleibt davon unberührt.
3. Ein Rücktritt hat schriftlich durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem jeweils anderen Vertragspartner zu erfolgen. Die Erklärung ist nur innerhalb von zwei Monaten nach Kenntnis der Rücktrittsvoraussetzungen möglich. Die Rücktrittsfrist ist nur gewahrt, wenn der Rücktritt innerhalb der Frist bei dem anderen Vertragspartner eingeht.
4. Im Falle des Rücktritts trägt jede Vertragspartei ihre eigenen Kosten. Der Vorhabenträger trägt alle bis zum Rücktritt angefallene Kosten im Sinne von § 2. Dies gilt auch für Kosten für bereits beauftragte, aber noch nicht erbrachte Leistungen, soweit daraus Kosten entstehen. Gegenseitige

Schadenersatz- oder sonstige Ausgleichsansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund sind ausgeschlossen.

### **§7 Rechtsnachfolger**

Die Vorhabensträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabe-Verpflichtung weiterzugeben.

### **§ Wirksamkeit**

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

Emmingen-Liptingen, den

---

Gemeinde Emmingen-Liptingen  
Joachim Löffler, Bürgermeister

---

Adler GbR  
Thomas Simon  
Vorhabensträger 1

---

Adler GbR  
Hans Störk  
Vorhabensträger 1

---

Adler GbR  
Udo Störk  
Vorhabensträger 1

---

Hausbau-Huber GmbH  
Klaus Gohl, Geschäftsführer  
Vorhabensträger 2

Anlagen:

Lagepläne Vertragsgebiet (Anlage 1-1 und 1-2)

Vorhabenplanung des Architektenbüros Wehinger vom 30.10.2020 und 11.01.2021 (Anlage 2)

Vorhabenbeschreibung (Anlage 3)

Bebauungsplanentwurf (Anlage 4)

Darstellung Geh- und Fahrrecht (Anlage 5)

Darstellung Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen (Anlage 6)

Bauplatzvergaberichtlinien (Anlage 7)