

Durchführungsvertrag

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“
des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung Zabergäu**

zwischen

Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu,
vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Bürgermeister Rolf Kieser,
Marktplatz 1, 74336 Brackenheim

- im Folgenden „Zweckverband“ genannt -

und

Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Carolin Langer, Georg Layher und Thomas Kittner,
Ochsenbacher Straße 56, 74363 Güglingen-Eibensbach

- im Folgenden „Vorhabenträger“ oder „Firma Layher“ genannt -

Vorbemerkung

Die Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH beabsichtigt im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung Zabergäu auf einer Fläche von ca. 11 ha einen Produktionsstandort mit einer Verzinkerei zu errichten. Das Vorhaben macht neben der innerbetrieblichen Erschließung den Neubau, Ausbau und die Verlegung von öffentlichen Straßen und Wegen, die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und die Durchführung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Schaffung von Baurecht für das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung Zabergäu hat in ihrer Sitzung am 01.08.2018 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Langwiesen IV“ beschlossen. Das Planungsverfahren befindet sich im Stadium nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in wesentlichem Ausmaß in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet durchgeführt und führen zu einer deutlichen Aufwertung der Natur- und Lebensräume entlang Zaber und Fürtlesbach. Das Ausgleichskonzept gewährleistet einen vollständigen Ausgleich der plan- bzw. vorhabenbedingten Eingriffe. Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird das gesamte Defizit nicht nur ausgeglichen, es verbleibt vielmehr ein Überschuss.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger auf Grundlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Vor diesem Hintergrund treffen der Zweckverband und der Vorhabenträger auf Grundlage des § 12 BauGB folgende Vereinbarung:

Teil A

Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrages und Vertragsgebiet

- (1) Dieser Vertrag regelt die für das Vorhaben erforderliche Bauleitplanung mit Regelungen zur Kostentragung (vgl. Teil B dieses Vertrages), die Durchführung des Vorhabens gem. § 12 Abs. 1 BauGB (vgl. Teil C dieses Vertrages), die Erschließung des Vorhabens (vgl. Teil D

dieses Vertrages) sowie den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich und die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Teil E dieses Vertrages).

- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“. Soweit außerhalb des Vertragsgebiets Rechte und Pflichten begründet werden sollen, ist dies aus den einzelnen Regelungen – wie etwa für planexterne Ausgleichsmaßnahmen – ersichtlich.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langwiesen IV“, bestehend aus Planteil im Maßstab 1:1000 und Textteil, nebst örtlicher Bauvorschriften, einschließlich der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Stand vom 04.04.2019, angefertigt von Käser Ingenieure, Untergruppenbach (**Anlage 1**),
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 17.04.2019, Messmer Consult, Schwaikheim (**Anlage 2**),
3. Umweltbericht, November 2019, Umweltplanung Dr. Münzing, Flein (**Anlage 3**),
4. Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes vom 08.04.2019, Stauss & Turni Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen (**Anlage 4**),
5. Bepflanzungs- und Begrünungskonzept (V+E Begrünungsplan) vom 17.04.2019, Messmer Consult, Schwaikheim (**Anlage 5**),
6. Konzept zu Gewässerentwicklung Zaberaue und Renaturierung Fürtlesbach (Gewässerentwicklungskonzept), bestehend aus Gestaltungsplänen zur Gewässerentwicklung Zaberaue und Renaturierung Fürtlesbach, jeweils vom 29.10.2019 und Erläuterungsberichten mit Anlagen, jeweils vom 29.10. bzw. 11.11.2019, Jatho Umweltplanungen, Stuttgart (**Anlage 6**),
7. Schalltechnische Untersuchung vom 10.10.2019, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik Stuttgart (**Anlage 7**),
8. Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse, Dezember 2018, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (**Anlage 8**),
9. Verkehrsuntersuchung vom 01.04.2019, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg (**Anlage 9**),
10. Erschließungspläne Straßenbau und Leitungen, Stand: 23.07.2019, Ingenieurbüro Ippich, Brackenheim (**Anlage 10.1**: Erschließungspläne „Straßenbau“; **Anlage 10.2**: Erschließungspläne „Leitungen“).

Teil B

Planung

§ 3

Notwendige Verfahren; kein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans

- (1) Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Einer (parallelen) Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim / Cleeborn bedarf es nicht.
- (2) Dieser Vertrag lässt die Planungshoheit des Zweckverbandes unberührt. Er begründet keine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss dieses Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4

Planungsunterlagen und Planungskosten

- (1) Der Zweckverband und der Vorhabenträger haben qualifizierte Fachbüros mit der Erstellung der Planungsunterlagen beauftragt, die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind. Die Beauftragung von Leistungen durch den Vorhabenträger erfolgt im Einvernehmen mit dem Zweckverband. Der Vorhabenträger stellt die von ihm beauftragten Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren dem Zweckverband unentgeltlich zur Verfügung.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der Kosten der Planungsunterlagen, die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Unterlagen, die Bestandteil dieses Vertrages sind (§ 2). Soweit der Vorhabenträger die Ausarbeitung der Unterlagen nicht selbst beauftragt hat, hat er auch die Kosten der erforderlichen Planunterlagen zu tragen, die der Zweckverband beauftragt hat; dies betrifft insbesondere die Leistungen des Planungsbüros Käser Ingenieure und folgender weiterer Fachbüros: Umweltplanung Dr. Münzing, Jatho Umweltplanungen, Büro am Fluss, Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler und Ingenieurbüro Ippich.
- (3) Der Zweckverband ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden sollten. Darunter fallen insbesondere Leistungen, die infolge der Realisierung von natur- bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen bzw. in Auftrag zu geben.

- (4) Der Vorhabenträger erstattet dem Zweckverband die Kosten, die dem Zweckverband durch die Beratung, Aufsicht und Vertretung des für den Zweckverband tätigen Technikverantwortlichen, Herrn Kenngott, im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens des Vorhabenträgers entstehen. Die Kosten werden mittels Rechnungskopien nachgewiesen.
- (5) Der Vorhabenträger erstattet dem Zweckverband die Kosten, die dem Zweckverband für die Beratung und Vertretung durch die Rechtsanwaltskanzlei W2K im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages sowie dem für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Bauleitplanverfahren entstehen. Die Kosten werden mittels Rechnungskopien nachgewiesen.

§ 5

Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgedehnten Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG (CLEE016; KD Nr. 13 in der Denkmalliste). Der Vorhabenträger hat erforderliche archäologische Voruntersuchungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt; Nachforschungsgrabungen nach § 21 DSchG wurden genehmigt. Der Vorhabenträger hat die erforderlichen Grabungen auf eigene Kosten beauftragt. Soweit weitere denkmalschutzrechtlich bedingte Maßnahmen erforderlich sein sollten, beauftragt der Vorhabenträger auch diese auf eigene Kosten.

Teil C

Vorhaben

§ 6

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Produktionsstandorts für die Herstellung von Stahl- und Aluminiumgerüsten. Auf ca. 11 ha Fläche sollen u.a. Gebäude für eine Verzinkerei und Produktionsanlagen, eine Wareneingangshalle, eine Versandhalle sowie Lagerflächen für Rohmaterial, Endprodukte und den Versand sowie die An- und Ablieferung entstehen. Die für das Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden überwiegend durch die Errichtung eines Parkhauses nachgewiesen. Notwendig sind innerbetriebliche Erschließungsstraßen und die Anbindung der Bauflächen an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen östlich des Fürtlesbachs. Bestandteil des Vorhabens sind außerdem ein Regenrückhaltebecken, Flächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Das Vorhaben wird im Einzelnen durch den zwischen Vorhabenträger und Zweckverband abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt, der diesem Vertrag als verbindlicher Vertragsbestandteil beigelegt ist (Anlage 2). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des als Anlage 1 diesem Vertrag beigelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 7

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 6 definierten Vorhabens unter Beachtung dieses Vertrages und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Der Vorhabenträger hat bereits einen Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Vorhabens gestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung fertigzustellen. Dem Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung steht es gleich, wenn zwar ein Widerspruch bzw. eine Klage gegen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung noch anhängig ist, aber ein Antrag auf Anordnung oder Aussetzung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs bzw. der Klage rechtskräftig abgewiesen wurde.
- (3) Die Fristen nach Absatz 2 können einmal oder auch mehrmals einvernehmlich verlängert werden. Die Fristverlängerung wird vereinbart, indem eine Partei der jeweils anderen unter Bezeichnung der betreffenden Frist schriftlich eine entsprechend weiträumigere Frist mit der Aufforderung zur Einwilligung benennt und die jeweils andere Partei die begehrte Einwilligung erklärt. Eine Einwilligung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von einem Monat die Einwilligung verweigert oder nur unter Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstigen Änderungen erklärt wird. Eine Partei kann die Einwilligung zur begehrten Verlängerung einer aufgrund dieses Durchführungsvertrages vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Frist nicht verweigern, wenn die um Fristverlängerung nachsuchende Partei an der Einhaltung dieser Frist aus von ihr nicht zu vertretenden rechtlichen und/oder tatsächlichen Gründen gehindert war und die begehrte längere Frist in Ansehung des Hinderungsgrundes und dessen Auswirkungen auf die Durchführung des Vorhabens angemessen ist. Als nicht von den Parteien zu vertretende Umstände zählen auch Verzögerungen durch gerichtliche und behördliche Entscheidungen aufgrund von Einwendungen Dritter gegen das Vorhaben oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

§ 8

Einfriedung Betriebsgelände

Der Vorhabenträger hat das Betriebsgelände entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) mit 2,50 m hohen Stabgitterzäunen einzufrieden. Zur grünordnerischen Einbindung hat der Vorhabenträger die Einfriedungen einzugrünen und die Begrünung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

§ 9

Bereitstellung von Löschwasser

Der Zweckverband kann über die Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung einen Löschwasservorrat in Höhe von max. 30 l/s zur Verfügung stellen. Die darüber hinaus vom Vorhabenträger benötigten Löschwassermengen für lokal erhöhte Bedarfe auf dem Betriebsgelände und die betriebsseitige Sprinkleranlage werden durch den Vorhabenträger selbst entsprechend dem Brandschutzgutachten vorgehalten, das von einer Höchstentnahme von Löschwasser aus den öffentlichen Trinkwasseranlagen in Höhe von 30 l/s ausgeht.

Teil D

Erschließung

§ 10

Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Erschließung der im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ festgesetzten Baufläche nach Maßgabe dieses Vertrages. Die Umgrenzung des Erschließungsgebiets entspricht dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen – mit Ausnahme des Feinbelags und der straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Bepflanzungen der Verkehrsanlagen nach § 11 und § 14 Abs. 1 dieses Vertrages – innerhalb von 48 Monaten nach Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung fertigzustellen. Dem Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung steht es gleich, wenn zwar ein Widerspruch bzw. eine Klage gegen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung noch anhängig ist, aber ein Antrag auf Anordnung oder Aussetzung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs bzw. der Klage rechtskräftig abgewiesen wurde.

Der Feinbelag und die straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Bepflanzungen der Verkehrsanlagen nach § 11 und § 14 Abs. 1 dieses Vertrages sind innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung der sonstigen Erschließungsanlagen herzustellen. Die vorgenannten Fristen können entsprechend § 7 Abs. 3 verlängert werden.

- (3) Die Erschließung im Sinne von Teil D dieses Vertrages umfasst die Herstellung der für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen öffentlichen Verkehrsanlagen (§ 11), Wasserversorgungsanlagen (§ 12), Abwasseranlagen (§ 13) und der aufgrund des Vorhabens zu verlegenden bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 14).

Nicht umfasst von der Erschließung im Sinne von Teil D dieses Vertrages ist die Herstellung der nicht öffentlichen Erschließungsanlagen, d.h. der Verkehrsanlagen innerhalb der im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ festgesetzten, farblich grau markierten „Baufläche“ und der in diesen Bereichen zu verlegenden Anlagen der Abwasserbeseitigung bzw. Wasserversorgung, mit Ausnahme der auf Grundstücken des Vorhabenträgers zu verlegenden öffentlichen Wasserleitung nach § 14 Abs. 2 c). Die Herstellung und Unterhaltung dieser privaten Erschließungsanlagen unterfällt nicht der Erschließungslast des Zweckverbandes nach § 123 BauGB, sondern obliegt dem Vorhabenträger und es bedarf insofern bereits keiner vertraglichen Übernahme staatlicher Erschließungslast. Davon umfasst sind insbesondere auch die erforderlichen Bauwerke zur Überquerung des nach dem Gewässerentwicklungskonzept (Anlage 6) neu anzulegenden Fürtlesbachs (Daimlerstraße, Boschstraße und Römerweg).

- (4) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind die Festsetzungen des in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ (Entwurf liegt als Anlage 1 bei) sowie die Erschließungspläne des Ingenieurbüros Ippich (Anlagen 10.1+10.2) maßgebend. Das Ingenieurbüro Ippich wurde vom Zweckverband mit der Planung der Erschließung und Bauüberwachung beauftragt. Die Erschließungsplanung wird in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Zweckverband erstellt.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Herstellung, zum Ausbau bzw. zur Änderung der Erschließungsanlagen gem. §§ 11, 12, 13 und 14 dieses Vertrages, soweit in den nachfolgenden Regelungen nichts Abweichendes vereinbart ist.
- (6) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

§ 11

Verkehrsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vom Zweckverband dem öffentlichen Verkehr zu widmenden und zum Anbau bestimmten Straßen und Wege einschließlich all ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkflächen, Geh- und Radwege, Grünflächen, Entwässerungs-

und Beleuchtungseinrichtungen usw.) herzustellen bzw. bereits bestehende öffentliche Anlagen und Einrichtungen (Boschstraße und Daimlerstraße) auszubauen.

Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen und der Rückbau von Anlagen, die aufgrund der neuen Erschließungsplanung für Straßenbau und Versorgungsleitungen beseitigt werden müssen (insb. bestehende Querungsbauwerke über den Fürtlesbach).

- (2) Soweit bestehende öffentliche Verkehrsanlagen, die in der Straßenbaulast des Zweckverbandes stehen, ausgebaut bzw. geändert werden, wird der Zweckverband als zuständige Straßenbaubehörde der öffentlichen Verkehrsanlagen im Verbandsgebiet den Gemeinbedarf beschränken (§ 14 Abs. 1 StrG BW), soweit dies zur Durchführung der Straßenbauarbeiten notwendig ist. Der Zweckverband wird insofern die Straßenverkehrsbehörde nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 Satz 1 StrG BW einbinden. Der Vorhabenträger übernimmt in Abstimmung mit dem Zweckverband die Aufstellung der amtlichen Verkehrszeichen, die die Beschränkung kenntlich machen müssen (§ 14 Abs. 2 Satz 2 StrG BW) und trägt die hierfür anfallenden Kosten.
- (3) Die Herstellung der Verkehrsanlagen richtet sich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ und im Einzelnen nach den Erschließungsplänen „Straßenbau“ (Anlage 10.1).

§ 12

Wasserversorgungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Versorgung des Vorhabens mit Wasser erforderlichen Anlagen einschließlich der Haus- und Grundstücksanschlüsse, wie sie in den diesem Vertrag als Anlage 10.2 beigefügten Erschließungsplänen „Leitungen“ dargestellt sind, entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes herzustellen. Die Baumaßnahmen sind mit dem Zweckverband und dem Versorgungsträger der öffentlichen Wasserversorgung abzustimmen.

§ 13

Abwasseranlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anlagen der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) einschließlich der Haus- bzw. Grundstückanschlüsse, wie sie in den diesem Vertrag als Anlage 10.2 beigefügten Erschließungsplänen „Leitungen“ dargestellt sind, entsprechend der Abwassersatzung des Zweckverbandes herzustellen. Die Baumaßnahmen sind mit dem Zweckverband und dem Versorgungsträger der öffentlichen Abwasserbeseitigung abzustimmen.

- (2) Die Kosten für die Herstellung der Rigolen Nrn. 1 bis 10, die der Entwässerung des Plangebietes „Langwiesen III“ dienen und in den diesem Vertrag als Anlage 10.2 beigefügten Erschließungsplänen „Leitungen“ dargestellt sind, trägt – abweichend von § 10 Abs. 5 – der Zweckverband, soweit die Rigolen nicht bereits vorhanden sind und die Pläne nur den Bestand abbilden. Der Zweckverband erstattet dem Vorhabenträger die Kosten, die dem Vorhabenträger für die Planung und Herstellung dieser Rigolen Nrn. 1 bis 10 entstehen. Die Kosten werden mittels Rechnungskopien nachgewiesen.

§ 14

Verlegung Wirtschafts- und Radweg „Römerweg“

- (1) Aufgrund des Vorhabens muss der auf dem bisherigen Grundstück Flst.Nr. 1505 verlaufende öffentliche Wirtschafts- und Radweg, auch Römerweg genannt, verlegt werden. Der Römerweg dient nicht der Erschließung des Vorhabens. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch, den Römerweg entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ und im Einzelnen nach den Erschließungsplänen „Straßenbau“ (Anlage 10.1) auf eigene Kosten zu verlegen bzw. herzustellen. Dies umfasst auch die Herstellung eines Querungsbauwerks über den Fürtlesbach entsprechend den Erschließungsplänen „Straßenbau“ (Anlage 10.1). Bezüglich des Baubeginns ist § 16 dieses Vertrages zu beachten.
- (2) Im bzw. entlang des nach Absatz 1 zu verlegenden Teils des Römerwegs verlaufen Versorgungsleitungen (vgl. Anlage 10.2, Lageplan 1 Leitungen Römerweg):
- a) Die 20kV-Stromleitung von Netze BW ist in den neu zu erstellenden Römerweg (Abs. 1) zu verlegen. Der Vorhabenträger übernimmt die Koordination der Verlegung der Stromleitung mit dem Versorgungsträger. Soweit die Netze BW nicht zur Tragung der für die Leitungsverlegung anfallenden Kosten verpflichtet ist, trägt diese der Vorhabenträger.
 - b) Der Vorhabenträger stellt in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber sicher, dass die im bzw. entlang des zu verlegenden Teils des Römerwegs bestehende Telekommunikationsinfrastruktur außer Betrieb genommen wird. Im Hinblick auf den Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz ist § 17 Abs. 3 dieses Vertrages zu beachten.
 - c) Die im bzw. entlang des zu verlegenden Teils des Römerwegs bestehende Wasserleitung wird entfernt und verlegt. Die neu verlegte Wasserleitung verläuft auf dem Betriebsareal des Vorhabenträgers abseits der Gebäude – von Osten aus gesehen – zunächst östlich der LKW-Stellplätze, südlich der Wareneingangshalle, westlich der Wareneingangshalle/Produktionshalle und schließt sodann wieder an die bestehende Wasserleitung östlich des Plangebietes an. Zur Sicherung dieser Wasserleitung verpflichtet sich der Vorhabenträger dem Zweckverband gegenüber, diese Wasserleitung in seinem Grundstück bzw. seinen Grundstücken jederzeit zu dulden, den Betrieb dieser Leitung in keiner Weise zu stören oder zu beeinträchtigen,

sein Grundstück zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebes dieser Wasserleitung jederzeit betreten und im erforderlichen Umfang aufgraben zu lassen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung bewilligt und beantragt der Vorhabenträger hiermit die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zugunsten des Zweckverbandes. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist auf Kosten des Vorhabenträgers auf dem Grundbuchblatt des bzw. der dienenden Grundstücke einzutragen. Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch in unmittelbarem Rang nach den eingetragenen Rechten in Abt. II und vor allen Rechten in Abt. III einzutragen.

§ 15

Beauftragung von Leistungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen für die Erschließungsanlagen im Sinne von Teil D dieses Vertrages nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu beauftragen. Der Abschluss dieser Verträge zwischen dem Vorhabenträger einerseits und den planenden bzw. bauausführenden Unternehmen andererseits erfolgt im Einvernehmen mit dem Zweckverband. Soweit dem Vorhabenträger hinsichtlich einer anstehenden Beauftragung nicht binnen vier Wochen nach Eingang der Anfrage beim Zweckverband eine Erklärung oder Verweigerung des Einvernehmens in Schrift- oder Textform vorliegt, gilt das Einvernehmen des Zweckverbandes als erteilt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Bauverträgen mit seinen Auftragnehmern die Geltung der VOB/B und VOB/C zu vereinbaren und die Verträge über Bauleistungen im Einvernehmen mit dem Zweckverband zu vergeben. Soweit dem Vorhabenträger hinsichtlich einer anstehenden Beauftragung nicht binnen vier Wochen nach Eingang der Anfrage beim Zweckverband eine Erklärung oder Verweigerung des Einvernehmens in Schrift- oder Textform vorliegt, gilt das Einvernehmen des Zweckverbandes als erteilt.
- (3) Der Zweckverband hat das Ingenieurbüro Ippich mit der Bauüberwachung der Bauleistungen beauftragt. Die hierfür anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.
- (4) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben; alle Arbeiten sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

§ 16

Baubeginn der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger hat bau-, wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Zustimmungen oder Anzeigen, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach §§ 11, 12, 13 und 14 erforderlich sind, vor Baubeginn auf eigene Kosten einzuholen und dem Zweckverband zur Kenntnis vorzulegen. In

Abstimmung mit dem Zweckverband kann diese Aufgabe auch der Zweckverband auf Kosten des Vorhabenträgers übernehmen.

- (2) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes. Der beabsichtigte Baubeginn ist dem Zweckverband spätestens eine Woche zuvor schriftlich anzuzeigen.
- (3) Ein Bauzeitenplan wird noch zwischen Zweckverband und Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmt.

§ 17

Baudurchführung

- (1) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf dem Baugrundstück bzw. den Baugrundstücken ist der Römerweg (§ 14 Abs. 1) und die 20kV-Leitung der Netze BW (§ 14 Abs. 2 a) zu verlegen und die im Römerweg vorhandene Telekommunikationslinie außer Betrieb zu nehmen. Die Wasserversorgungsleitungen nach § 12, die Abwasser- bzw. Entwässerungsanlagen nach § 13 und die Verkehrsanlagen nach § 11 als Baustraßen sind ebenfalls grundsätzlich vor Beginn der Hochbaumaßnahmen herzustellen. Mit Hochbaumaßnahmen kann allerdings vorzeitig begonnen werden, wenn dadurch der Bau der Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages nicht beeinträchtigt wird. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen durch den Vorhabenträger fachgerecht zu beseitigen.
- (2) Die Baustelle westlich des Fürtlesbaches ist verkehrlich über das Zweckverbandsgebiet östlich des Fürtlesbaches zu erschließen. Soweit die Baugrundstücke während der Bauphase durch eine provisorische Überbrückung des Fürtlesbaches an anderer Stelle als den nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Überquerungen erschlossen werden, sind die Überquerungsanlagen spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen nach § 10 Abs. 2 dieses Vertrages rückzubauen. Soweit von Seiten einer Behörde ein früherer Termin zum Rückbau vorgegeben sein sollte, ist dieser maßgeblich.
- (3) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Leitungen der Telekommunikation, Breitband, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (4) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den einschlägigen technischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Der Ausbaustandard wird zwischen Zweckverband und Vorhabenträger einvernehmlich festgelegt.
- (5) Der Zweckverband oder ein von ihm beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 18

Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet (§ 10 Abs. 1) die Verkehrssicherungspflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen (§ 22) durch den Zweckverband für Schäden, die durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen und für solche Schäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt den Zweckverband insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (2) Bis zur Abnahme durch den Zweckverband hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

§ 19

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft und hat der Vorhabenträger dies zu vertreten, so ist der Zweckverband berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist der Zweckverband berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.

§ 20

Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese vom Zweckverband und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt dem Zweckverband die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Der Zweckverband setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die

Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Mit der beiderseitigen Annahme der Niederschrift ist die Abnahme vollzogen.

- (2) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist der Zweckverband berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Die ordnungsgemäße Nachbesserung kann durch den Zweckverband überprüft werden. Kann eine Nachbesserung nicht durchgeführt werden oder ist diese unverhältnismäßig, kann der Zweckverband Minderung verlangen. Nach Beseitigung der Mängel ist für die beanstandeten Gewerke eine Endabnahme entsprechend den in Abs. 1 festgelegten Regeln zur Abnahme durchzuführen.
- (3) Die Abnahme der Verkehrsanlagen nach § 11 erfolgt erst, wenn sämtliche Anlagen fertig gestellt sind. Der Zweckverband kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen(teile) zustimmen.
- (4) Die Abnahme des Römerwegs (§ 14 Abs. 1) erfolgt erst, wenn sämtliche Anlagen dieser Straße fertig hergestellt sind. Der Zweckverband kann einer gesonderten Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen(teile) zustimmen; dies gilt insbesondere für den Straßenkörper, der nach Entfernung des durch das Plangebiets verlaufenden Teils des Römerwegs – möglichst ununterbrochen – den öffentlichen Verkehr über den Römerweg gewährleisten soll.
- (5) Die Anlagen zur Wasserversorgung (§ 12) und die Abwasserbeseitigungsanlagen (§ 13) sind jeweils nach Fertigstellung sämtlicher Anlagenteile abzunehmen. Der Zweckverband kann jedoch eine gesonderte Abnahme bereits früher fertig gestellter Anlagen(teile) verlangen oder dieser zustimmen.

§ 21

Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch den Zweckverband die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Verjährungsfrist für Mängel beträgt 4 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme (§ 20) der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch den Zweckverband.
- (3) Es gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts.

§ 22

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen – auch ohne Feinbelag und straßenbegleitende Begrünung/Bepflanzung – übernimmt der Zweckverband die Verkehrssicherungspflicht für die abgenommenen Erschließungsanlagen. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen – auch ohne Feinbelag und straßenbegleitende Begrünung/Bepflanzung – übernimmt der Zweckverband diese in seine Baulast, wenn er Eigentümer der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei Anlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Zweckverbandes gesichert sind und der Vorhabenträger vorher
- a) in zweifacher Ausfertigung detaillierte Kostenaufstellungen der vom Vorhabenträger beauftragten Büros und die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnung, einschließlich der Bestandspläne übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat, über
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalleitungen durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum des Zweckverbandes. Der Zweckverband bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in seine Verwaltung und Unterhaltung schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch den Zweckverband, soweit nicht bereits eine Widmungsfiktion gem. § 5 Abs. 6 Satz 1 StrG mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eintritt. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 23

Eigentumsübergang

- (1) Soweit die Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach Teil D dieses Vertrages nicht Grundstücke betrifft, die bereits im Eigentum des Zweckverbandes oder eines Zweckverbandsmitglieds stehen, beabsichtigt der Vorhabenträger, die Flächen dem

Zweckverband durch separate notarielle Vereinbarung unentgeltlich zu übereignen. Der Zweckverband ist bereit, das Eigentum zu übernehmen.

Abweichendes gilt für die Flächen des Teils des Römerwegs (Flst.Nr. 1505), der derzeit noch durch das Plangebiet verläuft, und den sich westlich an Flst.Nr. 1539 („Fürtlesweg“) anschließenden Flächen des „neuen“ Römerwegs, der nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ und nach den Erschließungsplänen „Straßenbau“ (Anlage 10.1) zu verlegen ist (vgl. § 14 Abs. 1). Vorgesehen ist ein Verkauf oder Flächentausch zwischen den derzeitigen Eigentümern.

- (2) Eine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung wird durch diesen Vertrag aber nicht begründet. Die Vertragsparteien messen einer solchen Eigentumsübertragung aufgrund der Zustimmung zur Widmung (§ 22 Abs. 2) nur geringes Gewicht bei, sodass diese nicht mit den anderen Bestimmungen dieses Vertrages steht und fällt. Der Vorhabenträger hat die Flächen vorher auf seine Kosten vermessen zu lassen.

§ 24

Erschließungs- und Anschlussbeiträge

- (1) Soweit dem Zweckverband für die erstmalige endgültige Herstellung von öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen oder sonstigen nach § 33 KAG beitragsfähigen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet keine Kosten entstehen, fallen keine Erschließungsbeiträge nach §§ 33 ff. KAG an.
- (2) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet (§§ 12 und 13) durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die bebaubaren Grundstücke des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet nach der Wasserversorgungssatzung und der Abwassersatzung des Zweckverbandes unberührt. Um eine unangemessene Doppelbelastung des Vorhabenträgers und beitragspflichtigen Grundstückseigentümers zu vermeiden, werden die vom Vorhabenträger getätigten Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen im Erschließungsgebiet bis zur Höhe der satzungsgemäß zu erhebenden Wasserversorgungsbeiträge und für die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet bis zur Höhe der satzungsgemäß zu erhebenden Kanal- und Klärbeiträge mit diesen verrechnet.

Teil E

Natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen

§ 25

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahmen nach Ziff. 1.6 a) bis i) des Textteils des Bebauungsplans -

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ (Anlage 1) unter Ziffer 1.6 a) bis i) festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einzuhalten bzw. auf eigene Kosten herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

§ 26

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Bepflanzungs- und Begrünungskonzept -

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ (Anlage 1) unter Ziffer 1.7 festgesetzten Anpflanzungsgeboten einschließlich der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege auf eigene Kosten und nach Maßgabe des grünordnerischen Konzepts des Umweltberichts (Anlage 3) und des Bepflanzungs- und Begrünungskonzepts (Anlage 5) nachzukommen.

§ 27

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Gewässerentwicklung Zaberaue und Renaturierung Fürtlesbach -

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und zur Renaturierung des Fürtlesbachs nach Maßgabe des Gewässerentwicklungskonzepts (Anlage 6) und der auf dessen Basis vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen zu planen und innerhalb von 60 Monaten nach Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung herzustellen. Dem Eintritt der Bestandskraft der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung steht es gleich, wenn zwar ein Widerspruch bzw. eine Klage gegen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung noch anhängig ist, aber ein Antrag auf Anordnung oder Aussetzung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs bzw. der Klage rechtskräftig abgewiesen wurde.

Soweit die für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen erst nach der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung erteilt werden, beginnt die Frist zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erst mit Eintritt der Bestandskraft der jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung. Dem Eintritt der Bestandskraft der jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung

steht es gleich, wenn zwar ein Widerspruch bzw. eine Klage gegen die wasserrechtliche Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung noch anhängig ist, aber ein Antrag auf Anordnung oder Aussetzung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs bzw. der Klage rechtskräftig abgewiesen wurde.

Der Zweckverband kann die dem Vorhabenträger nach § 31 obliegende Planung der Ausgleichsmaßnahmen nach Satz 1 in Vertretung des Vorhabenträgers übernehmen.

- (2) Die Grundstücke, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 herzustellen sind, stehen im Eigentum des Vorhabenträgers und des Zweckverbandes. Der Zweckverband stimmt der Inanspruchnahme seiner Grundstücke durch den Vorhabenträger entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept (Anlage 6) und der auf dessen Basis vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen zu.
- (3) Ungeachtet der nach Absatz 1 dem Vorhabenträger obliegenden Pflicht zur Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. Absatz 1 verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber dem Zweckverband, die Herstellung und Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und zur Renaturierung des Fürtlesbachs nach Maßgabe des Gewässerentwicklungskonzepts (Anlage 6) und der auf dessen Basis vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen auf seinen Grundstücken sowie das Betreten der Grundstücke für diese Zwecke durch den Zweckverband oder von diesem beauftragte Personen zu dulden. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen bewilligt und beantragt der Vorhabenträger hiermit die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zugunsten des Zweckverbandes. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist auf Kosten des Vorhabenträgers auf dem Grundbuchblatt des bzw. der dienenden Grundstücke einzutragen. Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch in unmittelbarem Rang nach den eingetragenen Rechten in Abt. II und vor allen Rechten in Abt. III einzutragen.

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, die auf den Grundbuchblättern der Grundstücke eingetragen sind, auf denen die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue durchgeführt werden, erlöschen, wenn der Vorhabenträger seiner Pflicht zur Herstellung der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und zur Renaturierung des Fürtlesbachs nach Maßgabe des Gewässerentwicklungskonzepts (Anlage 6) und der auf dessen Basis vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen vollumfänglich nachgekommen ist und sich der Vorhabenträger in einem notariellen beurkundeten Vertrag ohne Bedingung zur Übereignung seiner Flächen verpflichtet hat, auf denen die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept (Anlage 6) und der auf diesem Konzept beruhenden, vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen hergestellt worden sind. Die auflösende Bedingung ist als Inhalt der Dienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Die „Renaturierungsmaßnahme Fürtlesbach“ wird von der „Maßnahme zur Gewässerentwicklung der Zaberaue“ durch den im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1) festgesetzten Feldweg abgegrenzt.

- (4) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und Herstellung der Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1, mit Ausnahme der Kosten für den durch die Renaturierung des Fürtlesbachs erzielten Aufwertungsgewinn, der dem Bebauungsplan „Langwiesen III“ als Ausgleich zuzuordnen ist. Die auf die Renaturierung des Fürtlesbachs entfallenden Planungs- und Herstellungskosten tragen Vorhabenträger und Zweckverband je zur Hälfte. Bezüglich der Abgrenzung der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und der Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbachs gilt der Absatz 3, letzter Satz.
- (5) Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 durch den Vorhabenträger sind diese vom Zweckverband und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Bezüglich der Abnahme gelten § 20 Abs. 1 bis 3 und bezüglich der Gewährleistung § 21 dieses Vertrages entsprechend.
- (6) Soweit die Flächen, die für die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue in Anspruch genommen werden müssen, nicht bereits im Eigentum des Zweckverbandes oder eines Zweckverbandsmitglieds stehen, beabsichtigt der Vorhabenträger, seine Flächen dem Zweckverband durch separate notarielle Vereinbarung unentgeltlich zu übereignen. Der Zweckverband ist bereit, das Eigentum zu übernehmen. Eine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung wird durch diesen Vertrag aber nicht begründet. Sofern die Flächen, die den Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue dienen, nur Teile von Buchgrundstücken umfassen, hat der Vorhabenträger im Falle der Eigentumsübertragung auf den Zweckverband die Flächen vorher auf seine Kosten vermessen zu lassen.

Im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Flächen, die für die Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbaches in Anspruch genommen werden, verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers. Deren Herstellung und Pflege wird nach Absatz 3 über Grunddienstbarkeiten zugunsten des Zweckverbandes gesichert. Bezüglich der Abgrenzung der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und der Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbachs gilt Absatz 3, letzter Satz.

- (7) Die Pflege der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und zur Renaturierung des Fürtlesbachs (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) übernimmt der Zweckverband im Anschluss an die Abnahme (Absatz 5) der vom Vorhabenträger hergestellten Ausgleichsmaßnahmen, wenn:
 - a) der Zweckverband Eigentümer aller Flächen – mit Ausnahme der im Eigentum von Zweckverbandsmitgliedern stehenden Flächen – geworden ist, auf denen die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept (Anlage 6) und der auf diesem Konzept beruhenden, vom Landratsamt erteilten wasserrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen hergestellt worden sind (vgl. Absatz 6),

- b) die Pflege der Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbaches und das Betreten der betroffenen Grundstücke des Vorhabenträgers zu diesem Zweck zugunsten des Zweckverbandes nach Absatz 3 dinglich gesichert ist und
 - c) der Vorhabenträger vorher in zweifacher Ausfertigung detaillierte Kostenaufstellungen der vom Vorhabenträger beauftragten Büros und die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Unterlagen, einschließlich der Bestandspläne, übergeben hat.
- (8) Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum des Zweckverbandes. Der Zweckverband bestätigt die Übernahme der Ausgleichsflächen in seine Pflege schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der dem Zweckverband entstehenden Kosten für die Pflege der Maßnahmen nach Absatz 1 für eine Dauer von 25 Jahren ab Abnahme. Dabei trägt der Vorhabenträger – entsprechend Absatz 2 – von den Kosten der Pflege der Renaturierungsmaßnahmen des Fürtlesbachs die Hälfte. Die sich danach ergebenden Kosten der Pflege bzw. Erhaltung werden durch Zahlung eines einmaligen Betrages abgelöst. Der Ablösungsbetrag entspricht den kapitalisierten Pflege- bzw. Erhaltungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen. Der Ablösungsbetrag wird durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen ermittelt und dem Vorhabenträger durch prüffähige Unterlagen dargelegt. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Vorhabenträger. Der Ablösungsbetrag wird mit Abnahme fällig. Erfolgt die Zahlung zu einem späteren Zeitpunkt, ist der Betrag mit 3 vom Hundert für das Jahr zu verzinsen.

§ 28

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Oberbodenmanagement -

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ (Anlage 3) unter Ziffer 9.2.1 aufgeführten Maßnahmen des Oberbodenmanagements (Ausgleichsmaßnahme A1 gemäß Umweltbericht) auf eigene Kosten zu planen und durchzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den infolge der Ausgleichsmaßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue und Renaturierung des Fürtlesbachs (Abs. 3) abzutragenden Oberboden mit einer Bodenzahl über 60 in einer ca. 30 cm starken Schicht abzutragen und außerhalb der Maßnahmenflächen auf geeigneten Ackerflächen mit Bodenzahlen unter 60 zur Verbesserung in einer ca. 20 cm dicken Schicht aufzutragen. Anschließend ist die Auftragsfläche mit den Reißzähnen der Planierraupe bzw. mit dem Grubber längs und quer zu bearbeiten, um eine Vermischung zu erreichen.

§ 29

Naturschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung, dauerhaften Unterhaltung bzw. Einhaltung der im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ (Anlage 3) unter Ziffer 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6 und 9.1.8 aufgeführten naturschutzrechtlichen Minderungsmaßnahmen.

§ 30

Maßnahmen des Artenschutzes

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der unter Ziffer 9.1.7 des Umweltberichts (Anlage 3) aufgeführten artenschutzrechtlichen Minderungsmaßnahmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die unter den Ziffern 9.2.3, 9.2.4 und 9.2.5 des Umweltberichts (Anlage 3) aufgeführten vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Goldammer, Feldlerche und Wiesenschafstelze entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts und der Faunistischen Untersuchung (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzepts (Anlage 6) auf eigene Kosten herzustellen.
- (3) Der Zweckverband übernimmt die dauerhafte Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der CEF-Maßnahmen bzw. stellt diese sicher. Bezüglich der Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen und der Gewährleistung gelten § 20 Abs. 1 und 2 sowie § 21 dieses Vertrages entsprechend.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der dem Zweckverband entstehenden Kosten für die Pflege und Sicherstellung der CEF-Maßnahmen für eine Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung. Die Kosten werden durch Zahlung eines einmaligen Betrages abgelöst. Der Ablösungsbetrag entspricht den kapitalisierten Pflege- bzw. Erhaltungskosten für die CEF-Maßnahme. Der Ablösungsbetrag wird durch einen von beiden Parteien anerkannten Sachverständigen ermittelt und dem Vorhabenträger durch prüffähige Unterlagen dargelegt. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Vorhabenträger. Der Ablösungsbetrag wird mit Abnahme fällig. Erfolgt die Zahlung zu einem späteren Zeitpunkt, ist der Betrag mit 3 vom Hundert für das Jahr zu verzinsen.

§ 31

Planung und Genehmigung der Ausgleichsmaßnahmen

Soweit es zur Herstellung der natur- oder artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen baurechtlicher, wasserrechtlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen o.ä. bedarf, beauftragt der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem

Zweckverband oder der Zweckverband in Vertretung des Vorhabenträgers qualifizierte Fachbüros mit der Erstellung der erforderlichen Planungsunterlagen, soweit in diesem Vertrag nicht Abweichendes vereinbart ist. Entsprechendes gilt für die Beantragung der erforderlichen Genehmigungen.

Teil F

Schlussbestimmungen

§ 32

Haftungsausschluss

Eine Haftung des Zweckverbandes für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Ausstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen den Zweckverband nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 33

Wechsel des Vorhabenträgers / Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes (§ 12 Abs. 5 BauGB). Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 7 gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

§ 34

Vertragsänderungen und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Zweckverband und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Unwirksamkeit bzw. Undurchführbarkeit 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. Dies gilt entsprechend auch für eine vertragliche Lücke.

§ 35

Wirksamwerden

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag werden erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Langwiesen IV“ in Kraft tritt oder vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für das Vorhaben (§ 6) auf der Grundlage einer Planreife nach § 33 BauGB erteilt wird. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung zur Kostentragung nach § 4 sowie die Regelung zum Haftungsausschluss nach § 32, die abweichend von Satz 1 sofort wirksam werden.

Brackenheim, den

Güglingen, den

Bürgermeister Rolf Kieser
Zweckverband Wirtschaftsförderung
Zabergäu

Geschäftsführer Carolin Langer, Georg
Layher und Thomas Kittner
Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH