Gemeinde
KUSTERDINGEN

Sitzungsvorlage					
Nr.033/2024 vom	11.03.2024	BÜRGERMEISTERAMT			
Sitzung des	GR				
am	20.03.2024				
TOP					
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö				
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)	E				

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse", Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen

- Beschluss des Durchführungsvertrags

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Durchführungsvertrag in der Fassung vom 20.03.2024 wird gebilligt und beschlossen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
- ☐ wie Beschlussvorschlag
- ☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:
- ☐

2. im TA / VA
- ☐ wie Beschlussvorschlag
- ☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:
- ☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
- ☐ wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Das Pflegeheim in Kusterdingen kann aufgrund der Vorgaben der Landesheimbauordnung nur noch bis 2031 betrieben werden. Südwestlich des Ortskerns möchte der Betreiber „Die Zieglerschen e.V." mit einem Investor ein neues Pflegeheim mit max. 60 Plätzen errichten. Zusätzlich sollen 15 Plätze in der Tagespflege im Pflegeheim entstehen. Das Pflegeheim soll in einer Quartiersanlage errichtet werden, die ein Seniorenwohnen mit 21 Wohnungen mit Service und 2 Mitarbeiterwohnungen umfasst. Die Errichtung von Pflegeheim und Seniorenwohnen in einem gemeinsamen Quartier stellt ein einheitliches Projekt dar. Bauherr ist die Ballenmoos Grundstücks-GmbH & Co. Projekt KG, vertreten durch die Ballenmoos Grundstücksverwaltungs-GmbH, diese vertreten durch ihren zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführer Andreas Reisch, alle geschäftsansässig in Schwarzachstraße 21, 88348 Bad Saulgau („Vorhabenträger").

Ziel des Projektes ist es, den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen sowie an attraktivem Wohnraum für ältere Menschen zu decken und das bestehende Angebot in Kusterdingen zu ergänzen. Durch die mögliche Kooperation mit externen Dienstleistern des Gesundheits- und Sozialwesens soll ein passgenaues Angebot und somit eine bedarfsgerechte Betreuung in einem modernen und äußerst funktionalen Quartier mit kurzen Wegen zugesichert werden. Durch die zentrale Lage und einem Einzugsgebiet, das sich primär auf die Gemeinde Kusterdingen mit ihren Teilorten und die umliegenden Gemeinden konzentriert, soll gewährleistet werden, dass das neue Pflegeheim und das Gebäude Seniorenwohnen als gemeinsames Quartier in der Bevölkerung verankert ist und sich die Bürgerinnen und Bürger mit ihm identifizieren.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Projekts zu schaffen, stellt die Gemeinde derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lange Gasse" gemäß § 12 BauGB i.V.m. §§ 2 ff BauGB auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Unterlagen des Bebauungsplans (Planzeichnung, Schriftliche Festsetzungen (einschl. örtlicher Bauvorschriften) und Begründung) und dem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem konkreten Projekt.

Zusätzlich muss sich der Vorhabenträger auf der Grundlage dieses Bebauungsplans sowie des Vorhabens- und Erschließungsvertrags zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichten (Durchführungsvertrag; § 12 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss dieses Durchführungsvertrags ist Gegenstand der Sitzung.

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrags:

- Regelungen zur Konkretisierung des Projekts (§ 1)
- Regelungen zur zulässigen (Wohn-)Nutzung im Projekt (§ 2)
- Regelung zur Umsetzung einer vorgezogenen Maßnahme zugunsten der Spelz-Trespe (§ 3)
- Duldung der Inanspruchnahme von Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 1420 und 54; § 4)
- Gesetzlich notwendige Regelungen, insbesondere zur Planungshoheit der Gemeinde (Aufstellungs- und Änderungshoheit der Gemeinde; § 5), zur Rechtsnachfolge (§ 6), zum Rücktritt (§ 7), zur Kostenübernahme (§ 8).

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Anlagen:	- Durchführungsvertrag vom 11.03.2024	s/w, A4 (11 Seiten)
	mit Anlage 1	col. A3 verkleinert, 1 Seite
	und Anlagen 2, 3 und 4	s. Vorlage.Nr. 032/2024

Finanzierung:

Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lange Gasse", 2. Änderung

zwischen

der Gemeinde Kusterdingen, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau, Kirchentellinsfurter Straße 9, 72127 Kusterdingen

im Folgenden: **Gemeinde**

und

der Ballenmoos Grundstücks-GmbH & Co. Projekt KG, vertreten durch die Ballenmoos Grundstücksverwaltungs-GmbH, diese vertreten durch ihren zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführer Andreas Reisch, alle geschäftsansässig in Schwarzachstraße 21, 88348 Bad Saulgau

im Folgenden: **Vorhabenträger**

beide im Folgenden auch: **Partei** oder **die Beteiligten**

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das seitens des Vorhabenträger geplante Vorhaben „Pflegeheim und Seniorenwohnanlage Lange Gasse" zu schaffen. Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB Rechnung getragen.

1. Vertragsgegenstand / Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrags ist die Errichtung des neuen Quartiers „Pflegeheim, betreute Wohnanlage, Mitarbeiterwohnungen" auf den Flurstücken 1287, 1287/1 sowie anteilig, über einen östlichen Randstreifen von 8 m auf den Flurstücken 1285, 1287/2, 1288, 1289, 1292; die Teilflächen werden vermessen und grundbuchrechtlich umgetragen.

In einem Randbereich wirkt der Durchführungsvertrag auch auf Teilflächen von 18 m² bzw.

88 m² die Flurstücke 1420 bzw. 54 ein.

Das Vertragsgebiet ist im Vermessungsplan (Anlage 1) dargestellt.

2. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist/wird im Grundbuch als Alleineigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes eingetragen:

a) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 4800
- BV lfd. Nr. 6 – Flst.-Nr. 1287
  Lange Gasse 2 und 4, Gebäude- und Freifläche – zu 2.373 m²,
  verschmolzen gemäß Eintragung vom 29.12.2023 in Abt. I, S. 4;
- BV lfd. Nr. 4 – Flst-Nr. 1287/2
  Gassenäcker, Landwirtschaftsfläche – zu 674 m²,
  verschmolzen gemäß Eintragung vom 29.12.2023 in Abt. I, S. 4;

b) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 5022
- BV lfd. Nr. 3 – Flst.-Nr. 1287/1
  Lange Gasse, Gebäude- und Freifläche – 2.579 m²,
  verschmolzen gemäß Eintragung vom 29.12.2023 in Abt. I, S. 4;

Von den nachstehenden Flurstücken erwirbt der Vorhabenträger derzeit einen östlich an das Flurstück 1287/1 angrenzenden Streifen von 8 m Breite nach Vermessung:

c) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 2695
- BV lfd. Nr. 1 – Karte NO 0105 – Flst-Nr. 1285
  Gassenäcker, Landwirtschaftsfläche zu 1149 m²,
  eingetragenes Dritteigentum unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen

d) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 4898
- BV lfd. Nr. 1 – Karte SO 0105 – Flst-Nr. 1288
  Gassenäcker, Landwirtschaftsfläche zu 1203 m²,
  eingetragenes Dritteigentum unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen

e) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 3256
- BV lfd. Nr. 5 – Karte SO 0105 – Flst-Nr. 1289
  Gassenäcker, Landwirtschaftsfläche zu 674 m²,
  eingetragenes Dritteigentum unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen

f) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 1092
- BV lfd. Nr. 10 – Karte SO 0105 – Flst-Nr. 1292
  Gassenäcker, Landwirtschaftsfläche zu 1307 m²,
  eingetragenes Dritteigentum unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen

Gesamtsumme der überplanten Teilflächen zu ca. 480 m²

Die Gemeinde ist im Grundbuch als Alleineigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes, der

nicht Gegenstand des Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs „Lange Gasse" ist, eingetragen:

a) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 4363
   - BV lfd. Nr. 13 – Karte NO 0105 – Flst.-Nr. 1420
     Lustnauer Straße, Gebäude- und Freifläche, zu 9.467 m²

   durch den Bebauungsplan betroffene Teilfläche im Umfang von 18 m²;

b) Grundbuch von Kusterdingen Nr. 4331
   - BV lfd. Nr. 12 – SO 0105 – Flst.-Nr. 54
     Lange Gasse, Verkehrsfläche, zu 3.363 m²

   durch den Bebauungsplan betroffene Teilfläche im Umfang von 88 m².

3. Grundlagen des Vertrags

Anlage 1: Vermessungsplan mit Grenzen des Vertragsgebiets

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan „Lange Gasse"

Anlage 3: Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse" in der Fassung der 2. Änderung, wie sie Gegenstand der Sitzung des Gemeinderats vom 20.03.2024 ist, bestehend aus

4a. Planzeichnung,

4b. Textteil und

4c. Begründung sowie den Anlagen

4d. Umweltbericht mit Grünordnungsplan,

4e. Anlage spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,

4f. Geruchsuntersuchung und

4g. Schalltechnische Untersuchung

4h. Baugrundgutachten

4. Städtebauliche Planung

Die Errichtung dient der Bedarfsdeckung von Dauerpflege und betreuten Wohnungen in der Gemeinde Kusterdingen. Das bestehende Angebot (Gemeindepflegehaus Härten) von dem Betreiber „Die Zieglerschen e.V." (im Folgenden: „Zieglerschen") genügt nicht dem steigenden Bedarf. Es kann aufgrund der Anforderungen der Landesheimbauordnung nur noch bis 2031 betrieben und nicht vor Ort erweitert werden. Daher soll für die Errichtung eines neuen Quartiers zur Pflege und als Wohnanlage älterer Menschen das bestehende Bauplanungsrecht im Plangebiet angepasst werden.

Die Beteiligten machen die zu den Anlagen 1 bis 4 gehörenden Pläne und Zeichnungen zum Vertragsinhalt.

Die Gemeinde erwägt, ohne dass sie hierzu verpflichtet wäre, das Vertragsgebiet unter teilweiser Überplanung des bestehenden Bebauungsplans mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der Anlagen 2 und 3 zu überplanen und die Errichtung der vom Bauherrn geplanten, in der Anlage 2 dargestellten baulichen Anlagen zu ermöglichen.

5. Verfahrensstand

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 14.12.2022 zunächst die Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Da das Plangebiet nicht vollständig dem Innenbereich zuzuordnen ist, wurde das Verfahren mit Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.12.2023 als 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs auf das Regelverfahren umgestellt. Soweit bisher im beschleunigten Verfahren auf Verfahrensschritte und -unterlagen verzichtet werden konnte, wurden diese nachgeholt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lag mit Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.01.2024 bis zum 15.02.2024 für die Öffentlichkeit aus, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum angehört. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebiets geändert. Die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Zeitraum vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 erfolgt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des unter § 1 dieses Vertrages beschriebenen Vorhabens gem. § 30 Abs. 2 BauGB geschaffen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken die baulichen Anlagen einschließlich Außenanlagen entsprechend der als **Anlage 2** beigefügten Planung sowie entsprechend des als **Anlage 4** beigefügten Bebauungsplanentwurfs zu errichten.

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten den folgenden

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

§ 1 – Bauvorhaben

(1) Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten die baulichen Anlagen, Außenanlagen und Anlagen der inneren Erschließung entsprechend der Planung gemäß Anlage 2 und gemäß dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 4) innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans errichten; der hierzu erforderliche Abriss der bestehenden Bebauung ist bereits Anfang 2022 in Ansehung dieses Vertrags erfolgt. Änderungen der Grundrisse der einzelnen geplanten Räume sind zulässig, wobei die

Vorgaben zur Anzahl der Wohnungen (20-25 Wohnungen) und zu den Mindestgrößen der Flächen der Pflegeeinrichtung sowie die Anzahl von 60 stationären und 15 Tagespflegeplätzen einzuhalten sind. Eine Änderung der Gebäudegrundrisse außen (Abweichungen zur Planung gemäß Anlage 2) ist nicht zulässig. Andere baulichen Anlagen, Außenanlagen und Anlagen der inneren Erschließung als die in Anlage 2 und 3 dargestellten, sind unzulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Geschossflächenzahl für das Bauvorhaben Pflegeheim auf 1,8 und für das Bauvorhaben Seniorenwohnen auf 1,0 zu beschränken.

(2) Die Verlegung von Kabeln und Leitungen muss unterirdisch erfolgen. Der Vorhabenträger veranlasst die durch das Vorhaben verursachte Umverlegung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde oder anderer Träger und übernimmt die entsprechenden Kosten.

(3) Die Erschließung der Baustelle hat über die Straße „Bei der Linde" zu erfolgen – Abweichungen hiervon sind bei der Gemeinde schriftlich unter Angabe einer Begründung zu beantragen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Ausfahrt aus dem Pflegeheim wird dauerhaft ausschließlich in südlicher Richtung über die Straße „Lange Gasse" genutzt.

Der Vorhabenträger wird spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Baugesuch unter Beachtung der Anlagen 1-4 sowie eine Darstellung der architektonischen Gestaltung bei der Gemeinde einreichen; in Ansehung dieses Vertrags sind die Antragstellungen mit Zustimmung der Gemeinde am 01.02.2023 erfolgt. Die Gemeinde ist verpflichtet, den vom Vorhabenträgern eingereichten Bauantrag binnen einer Frist von 42 Kalendertagen zu sichten und dem Vorhabenträgern die Zustimmung zum Bauantrag oder aber dessen zu begründende Ablehnung in Textform zu übermitteln. Geht binnen der vorstehend genannten Frist keine Rückmeldung (Zustimmung oder zu begründende Ablehnung) beim Vorhabenträgern ein, so soll dies nach dem gemeinsamen Verständnis der Beteiligten als Zustimmung zum Bauantrag gelten.

Der Vorhabenträger und die Gemeinde werden prüfen, ob eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden kann.

(4) Dem Vorhabenträgern ist bewusst, dass, falls er von den vorstehenden Regelungen zur Einreichung des Baugesuchs und/oder Errichtung des Vorhabens abweicht, die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben kann. Für diesen Fall erklärt der Vorhabenträger bereits jetzt gegenüber der Gemeinde Verzicht auf einen möglichen Anspruch auf Planungsschadensersatz gem. § 42 BauGB und Vertrauensschadensersatz gem. § 39 BauGB.

§ 2 – Zulässige Nutzungen

(1) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig, wobei geeignete Räume für diese Nutzungen zwingend herzustellen sind:

a) Gebäude 1 – Pflegeheim:

60 stationäre und 15 Tagespflegeplätze und die zugehörigen Räume für die Pflege und Betreuung

b) Gebäude 2 – Seniorenwohnen:

20 bis 25 Wohnungen

Die Wohnungen (Gebäude 2) dürfen nur für betreutes Wohnen oder für Wohnen der Mitarbeiter, welche bei dem Betreiber des Pflegeheims, bei Vertragsschluss den Zieglerschen, tätig sind, genutzt werden.

(2) Die Nutzung des Seniorenwohnen (Gebäude 2) ist auf Senioren als ältere Mitmenschen beschränkt. Es gilt die Konkretisierung wie folgt:

Als Bewohner sollen ausschließlich ältere Menschen gewonnen werden, die in ihrer Lebensführung weitestgehend selbstständig sind. In Abgrenzung zum Vorhaben Pflegeheim ist ein sozialrechtlicher Anspruch auf Betreuungs- und/oder Pflegeleistungen keine Voraussetzung. Die Bewohner sollen aufgrund ihrer privaten Struktur von einer Vereinsamung im Alter bedroht sein können und daher der Wohnanlage in Vernetzung anderen Bewohnern (Seniorenwohnen wie Pflegeheim) und den kurzen Wegen innerhalb der Wohnanlage und zu dem fußläufigen Ortskern Kusterdingen bedürfen. Für den Fall einer später eintretenden Pflegebedürftigkeit soll ein Wechsel in das Gebäude 1 – Pflegeheim gefördert werden, um den Betroffenen im vertrauten Quartier wohnhaft zu halten.

(3) Der Vorhabenträger richtet nachstehende Leistungen für die Bewohner ein und hält diese aufrecht. Das Angebot leistet der Vorhabenträger bzw. ein von ihm Beauftragter als im Folgenden benannter „Servicegeber". Die Bewohner des Gebäudes 2 – Seniorenwohnen müssen mindestens eines der folgenden Betreuungsangebote pro Wohnung von mindestens einem Bewohner der Wohnung in Anspruch annehmen:

a) Förderung von Hilfepotential und sozialer Integration

Der Servicegeber unterstützt den Bewohner dabei, dessen Selbsthilfepotential und das Fremdhilfepotential der unmittelbaren Nachbarschaft und des engeren und erweiterten sozialen Umfeldes zu aktivieren. Einer Förderung der Hausgemeinschaft und einer Integration in das Gemeinwesen kommt hierbei eine wichtige Bedeutung zu.

b) Unterstützung bei der Vermittlung und Koordination von Dienstleistungsangeboten

Bei Bedarf und auf dessen Wunsch vermittelt der Servicegeber dem Bewohner Dienste bzw. organisiert Hilfen, die den Alltag erleichtern. Vermittelt werden:

- Hilfeleistungen zur Erleichterung der Alltagsbewältigung (Wäschedienste, Reinigungsdienste, Menüservice, Einkaufs-, Begleit-, Fahr- und Handwerkerdienste)
- Hilfeleistungen für den Not- und Krankheitsfall sowie bei Pflegebedürftigkeit
- Versorgung mit Speisen in der Wohnung und / oder Teilnahme am gemeinsamen Mittagstisch
- Wohnungs- und Fensterreinigung
- Soziale Kontakte
- Hilfeleistung bei der Suche und dem Übergang in ein Pflegeheim

c) Notrufdienst

In jeder der Wohnungen kann eine Anlage zum Auslösen von Notrufen installiert werden. Notrufe können grundsätzlich 24 Stunden/Tag rund um die Uhr ausgelöst werden.

d) Tägliche Kontaktaufnahme

Mitarbeitende oder externe Beauftragte des Servicegebers führen eine tägliche Wohlauf-Kontrolle durch. Diese wird entweder durch einen Besuch in der Wohnung des Bewohners oder – in geeigneten Fällen – mittels Vitalmeldung durch technische Übermittlung vorgenommen.

e) Partizipation am Angebot des Pflegeheims

- Mittagstisch
- Organisation von Freizeit und Geselligkeit

f) Zur Förderung des sozialen Lebens in der Wohnanlage bietet der Servicegeber an, den sozialen Austausch der Bewohner durch Angebote der Freizeitgestaltung und Geselligkeit zu unterstützen. Art und Umfang werden an dem Bedarf und der Nachfrage der Bewohner sowie in Absprache mit diesen orientiert, organisiert und durchgeführt.

Dazu gehören auch:

- Gedächtnistraining in der Cafeteria
- Gymnastik in der Cafeteria.
- Zugang zum Mehrzweckraum des Pflegeheims

  Der Mehrzweckraum des Pflegeheims steht auch den Bewohnern zur Beschäftigung, Anregung und Austausch zur Verfügung; es können interne Veranstaltungen sowie private Bewohnerveranstaltungen stattfinden. Die Benutzung richtet sich nach der Kapazität und soweit erforderlich, nach den

Belegungsvorgaben des Servicegebers.

g) Darüber hinaus wird den Bewohnern geboten:

- Information der Bewohner über vorgenannte Angebote
- Individuelle Beratung
  - Dem Bewohner wird eine individuelle Beratung zu Fragen der alltäglichen Lebensführung, zu Hilfemöglichkeiten und zur Wohnsituation angeboten.
  - Der Bewohner wird zudem bei der Antragstellung zur Kostenerstattung bei Kranken-, Pflege- und ggfs. Sozialkassen für Leistungen, die der Pflege, Betreuung und ärztlichen Versorgung dienen, unterstützt.

(4) Als Mitarbeiterwohnen gilt ein Wohnen, bei dem mindestens ein Bewohner pro Wohnung bei dem Betreiber des Pflegeheims, bei Vertragsschluss den Zieglerschen, arbeitet.

(5) Das Gebäude 2 muss barrierefrei gem. § 39 Abs. 1 LBO in der im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Fassung errichtet werden. Es ist sicherzustellen, dass bei Wohnungen mit mehreren Etagen in der jeweils untersten Etage barrierefrei alle üblichen Einrichtungen für ein Wohnen (Wohn- und Essbereich, Kochen, Schlafen, Bad) erreichbar sind.

Für das Gebäude 1 gilt die Anforderung der Barrierefreiheit bereits aufgrund der Landesheimbauverordnung.

(6) Zulässig sind weitere für die Nutzung notwendigen und, soweit darüber hinaus erforderlich, auch zusätzliche Stellplätze.

§ 3 – Verpflichtung zur umweltbezogenen Maßnahme Spelz-Treşpe

Der Vorhabenträger ist zur Umsetzung der Maßnahme 5 gemäß Festsetzung Ziff. 1.8 des Bebauungsplanentwurfs verpflichtet. Er wird diese vorrangig im Plangebiet umsetzen.

§ 4 – Duldung der Inanspruchnahme der Flst-Nr. 1420 und 54

Die Gemeinde duldet die teilweise Inanspruchnahme des Flst-Nr. 1420 in einem Umfang einer Teilfläche von 18 m² sowie des Flst-Nr. 54 in einem Umfang einer Teilfläche von 88 m² zugunsten der An- und Ausfahrt der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen.

§ 5 – Änderung des Bebauungsplans

Es ist dem Vorhabenträgern bekannt, dass die Gemeinde nach diesem Vertrag weder die Pflicht trifft, einen Bebauungsplan zu erlassen, zu ändern noch, es bei den Regelungen eines ggf.

geänderten Bebauungsplans zu belassen.

§ 6 – Rechtsnachfolge

(1) Soweit Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, diese Rechte und Verpflichtungen auf seinen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. ihm aufzuerlegen mit der Maßgabe, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten. Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag durch den Vorhabenträgern auf Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

(2) Soweit Regelungen zugunsten bzw. in Bezug auf die Zieglerschen als Betreiber des Pflegeheims getroffen sind, ist der Vorhabenträger als Eigentümer verpflichtet diese auch zugunsten bzw. in Bezug auf einen nachfolgenden Betreiber zu übertragen.

§ 7 – Rücktritt

(1) Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis spätestens zum Ablauf des 30. September 2024 in Kraft tritt. Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Das Rücktrittsrecht erlischt 4 Wochen nach Eintritt der vorgenannten Voraussetzung. Das Rücktrittsrecht erlischt des Weiteren, wenn der Vorhabenträger darauf gegenüber der Gemeinde verzichtet.

Im Falle eines Rücktritts aus dem oben bezeichneten Grund sind gegenseitige Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche aus Planungsschäden der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens, ausgeschlossen. Die in diesem Vertrag zur Kostentragungspflicht getroffenen Regelungen bleiben für die bereits entstandenen Kosten in diesem Fall anwendbar.

(2) Die Gemeinde kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nach Bestandskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht innerhalb von 16 Monaten ein Bauantrag bei der Gemeinde zur Weiterleitung an die Baurechtsbehörde eingereicht wird.

Die Gemeinde kann ferner zurücktreten, wenn nach Vorliegen der Baugenehmigung und Baufreigabe nicht innerhalb von fünf Monaten mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wird.

Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorhabenträgern auszuüben.

(3) Das jeweilige Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht spätestens innerhalb von vier Wo-chen nach Ablauf der vorbezeichneten Fristen durch die Gemeinde ausgeübt wird. Das Erlöschen des Rücktrittsrechts wegen Nichteinreichung des Bauantrages führt nicht zum Erlöschen

des Rücktrittsrechts im Falle eines nicht rechtzeitigen Baubeginns.

§ 8 – Kostenübernahme

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages sowie die Kosten seiner Durchführung. Der Vorhabenträger erstellt insbesondere auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des VEP. Der Vorhabenträger trägt die Kosten sämtlicher notwendiger Fachplanungen.

§ 9 – Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn jeweils die Baugenehmigung nach § 33 BauGB für die vertragsgegenständliche Bauvorhaben erteilt wird.

§ 10 – Schlussbestimmungen

(1) Änderungen, Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Falls Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, berührt das die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Parteien das vereinbaren, was dem von den Parteien gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, falls dieser Vertrag Lücken aufweisen sollte.

(4) Gerichtsstand ist Kusterdingen.

....., den .....

Gemeinde Kusterdingen.....

....., den .....

Vorhabenträger

Beschluss der Gemeinde:

.....

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Vermessungsplan mit Grenzen des Vertragsgebiets
Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan „Lange Gasse"
Anlage 3: Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 4: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse" in der Fassung der 2. Änderung, wie sie Gegenstand der Sitzung des Gemeinderats vom 20.03.2024 ist, bestehend aus
4a. Planzeichnung,
4b. Textteil und
4c. Begründung sowie den Anlagen
4d. Umweltbericht mit Grünordnungsplan,
4e. Anlage spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,
4f. Geruchsuntersuchung und
4g. Schalltechnische Untersuchung

1283

1284/2

Garage

Fahrradüberdachung
12 Fahrradstellplätze
E-Ladestellplatz

Zaun / Absturzsicherung: Pfosten Stahl verzinkt, dazwischen gespannte Edelstahlseile, Höhe 1,0m

Brunnenschacht 150x150cm

Flst. 1420
18m²

Verkehrszeichen
209 StVO

Fahrbahnteiler

Stützwand Höhe bis 1,10m

Zufahrt

Anlieferung
ca. 1x wöchentlich 7,5to

Mauer

Beschilderung 73x200cm

Mülleinhausung

Hainbuchenhecke
Höhe bis 1,0m

OC

private Terrassen

E-Doppelladesäule

Hainbuchenhecke
Höhe bis 1,8m

FD

Flst. 1287
2373m²

Schlauchgerätehaus

private Terrassen

extensive Begrünung

Zufahrt TG

CBF

Flst. 54
88m²

Öffentlicher Gehweg

Lange Gasse

482m²

Zaun, Pfosten Stahl verzinkt, dazwischen gespannte Edelstahlseile, Höhe 1,0m
Oberkante Kies

Rasen- / Wiesenböschung

Anlieferung bis 20cm

Fläche für Photovoltaik-Anlage, geeignet zur Dachbegrünung