Durchführungs- und Erschließungsvertrag
nach § 12 Abs. 3a und § 11 Abs. 1 BauGB
für das
Bauvorhaben: Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, Gemeinde Ilvesheim

Zwischen

der Gemeinde Ilvesheim, Schlossstraße 9, 68549 Ilvesheim, vertreten durch den Bürgermeister Thorsten Walther

– nachfolgend „Gemeinde" genannt –

und

Götz Ingenieur GmbH, Roßlauer Weg 2-4, 68309 Mannheim, vertreten durch den Geschäftsführer Sebastian Götz

– nachfolgend „Vorhabenträger" genannt –

ENTWURF

im Folgenden gemeinsam auch „die Vertragsparteien“ genannt wird nachfolgender

Durchführungs- und Erschließungsvertrag

vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Ilvesheim geschlossen, damit der Vorhabenträger auf den Grundstücken der Gemeinde Ilvesheim, Feudenheimer Straße, Flurst.- Nr. 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2663, 2664, 2696, 2652/2 und 3722/4 das in § 1 Abs. 2 dieses Vertrags näher bezeichnete Bauvorhaben, bestehend aus 2 oberirdischen Gebäuden für 2 Gewerbehöfe und Gewerbeflächen bestehend aus Büro- und Sozialräumen, sowie Lager- und Produktionsflächen, errichten kann:

Teil I
Allgemeine Vertragsgrundlagen
§ 1
Vertragsgrundlagen, - gegenstand und -gebiet

1.
Geschäftsgrundlage dieses Vertrages ist der Erlass und das Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser, 1. Änderung – Neufassung“ mit den Örtlichen Bauvorschriften (im Folgenden „Bebauungsplan“ genannt)

und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (im Folgenden „VEP“ genannt), der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen jeweils in den Entwurfsfassungen vom 15. Dezember 2025 (**Anlagen 1 a und 1 b**). Der VEP besteht aus dem durch den Vorhabenträger erstellten Lageplan vom 29. September 2025, den Bauzeichnungen vom 29. September 2025 und der Projektbeschreibung vom 29. September 2025 (**Anlagen 2 a, 2 b und 2 c**).

Die **Anlagen 1 a und 1 b** sowie **2 a, 2 b und 2 c** werden nach Satzungsbeschluss durch den als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ mit dem VEP ersetzt.

2.
Das im Vertragsgebiet zu errichtende Bauvorhaben wird ausschließlich gewerblich genutzt.

Dieses besteht gemäß näherer Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aus 2 oberirdischen Gebäuden, nämlich einem teilweise2-stöckigen, nördlich gelegenen Gebäude (EG und OG), das zwei Lager- bzw. Produktionseinheiten mit Büro und Sozialraum und Gewerbehof 1 beinhaltet, sowie einem weiteren 2-stöckigen, südlich gelegenen Gebäude, das Gewerbehof 2 beinhaltet.

ENTWURF

Die zwei Lager- bzw. Produktionseinheiten mit Büro und Sozialraum bestehen jeweils aus Büro- und Sozialräumen sowie einer Lager-/Produktionsfläche. Die 2-geschossigen Büro- und Sozialräume schließen die Einheiten zum einen an der westlichen, zum anderen an der östlichen Außenwand ab. Im Erdgeschoss befinden sich Sozialräume, Umkleiden, Sanitärräume und ein Empfang. Im Obergeschoss befinden sich Büroarbeitsflächen sowie Sanitärräume. Die sich jeweils anschließende Lager-/Produktionshalle wird jeweils durch ein Sektionaltor erschlossen.

Gewerbehof 1 soll zwei Gewerbeeinheiten 1 und 2 („Gewerbe 1 und 2“ gem. Bauzeichnungen) enthalten. Diese bestehen aus jeweils einer, zum einen nach Westen und zum anderen nach Osten ausgerichteten, jeweils 2-stöckigen Einheit aus Büro- und Sozialtrakt, sowie jeweils einer Lagerfläche, die über Tore von Süden befahrbar ist.

Gewerbehof 2 soll die Gewerbeeinheiten 3 bis 6 („Gewerbe 3 bis 6“ gem. Bauzeichnungen) sowie die Büroeinheiten 1 bis 4 („Büro 1 bis 4“ gem. Bauzeichnungen) enthalten. Die

Gewerbeeinheiten 3 und 4 bestehen im EG aus einem Lager/Büro und einem Büroraum nebst WC, die Gewerbeeinheiten 5 und 6 bestehen im EG jeweils aus einem Lager/Büro und einem Lagerraum nebst WC. Die Gewerbeeinheiten 3 bis 6 führen jeweils über eine Treppe ins OG, wo sich in den Gewerbeeinheiten 3 bis 5 jeweils ein Büro, ein Besprechungsraum und ein WC und in Gewerbeeinheit 6 ein Büro und ein Besprechungsraum befinden. Der Hausanschlussraum befindet sich im EG zwischen Gewerbeeinheit 3 und 4. Die Büroeinheiten 1 bis 4 bestehen im EG jeweils aus einem Büro, einem Lagerraum sowie einem WC und führen über eine Treppe ins OG, wo sich jeweils ein weiterer Büroraum und ein Besprechungsraum befinden.

Zwischen zwei Lager- bzw. Produktionseinheiten mit Büro und Sozialraum/Gewerbehof 1 und Gewerbehof 2 soll ein Solar-Carport mit insgesamt ca. 38 Stellplätzen errichtet werden. Weitere Stellplätze befinden sich westlich und nördlich von Gewerbehof 1/Mikrologistik (vgl. VEP/Bauzeichnungen).

Bezüglich der näheren Einzelheiten, insbesondere der Flächen und Kubatur der beiden Gebäude insgesamt sowie der jeweiligen Räumlichkeiten und der Lage der beiden Gebäude, Solar-Carport und den übrigen Stellplätzen wird auf den Inhalt der **Anlagen 2 a, b und c** verwiesen.

ENTWURF

3.
Die Grenzen des Vertragsgebietes ergeben sich aus **Anlage 2 a**.

§ 2
Eigentumsverhältnisse, Nutzungsbefugnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, welche Gegenstand des Bebauungsplans und des VEP sind mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 2663, 2664 und 2656/2.

Das Flurstück Nr. 2663 steht im Eigentum der Gemeinde und wird Teil der in § 5 Abs. 3 näher bezeichneten und in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Zufahrtsstraße, die ihrerseits Teil der Erschließungsanlagen bildet. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dieses Flurstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt.

Das Flurstück Nr. 2664 steht im Eigentum der Stiftung Schönau. Der Vorhabenträger hat mit notariellem Kaufvertrag vom. 20. Februar 2024 (**Anlage 3**) den Teilbereich dieses

Grundstücks von der Stiftung Schönau gekauft, der Teil der vorstehend näher bezeichneten Zufahrtsstraße wird.

Das Flurstück Nr. 2656/2 stand im Eigentum des vormaligen, am 4. April 2025 verstorbenen Geschäftsführers des Vorhabenträgers, Herrn Klaus Götz. Rechtsnachfolgerin von Herrn Klaus Götz ist die Erbengemeinschaft Klaus Götz, bestehend aus Michaela Stuhl-Götz, Sebastian Götz und Eva Götz. Herr Klaus Götz hatte zugunsten des Vorhabenträgers mit notariellem Vertrag vom 2. Juli 2024 (**Anlage 4**) bezüglich des Teilbereichs dieses Grundstücks, der Teil der vorstehend näher bezeichneten Zufahrtsstraße wird, eine Grunddienstbarkeit bestellt, die zwischenzeitlich im Grundbuch eingetragen ist.

§ 3
Städtebauliche Planung, Fachplanungen

Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Gemeinde sämtliche Planungen und Gutachten (wie Bebauungsplanung, Erschließungsplanung, Lärmschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Klimagutachten etc.), die für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan mit dem VEP erforderlich sind, sowie den Durchführungsvertrag zu veranlassen, soweit diese nicht bereits vorliegen. Im Einzelnen verpflichtet sich der Vorhabenträger, folgende Leistungen zu erbringen bzw. soweit diese durch die Gemeinde beauftragt wurden, der Gemeinde die hierfür entstandenen/entstehenden und erforderlichen Kosten zu erstatten:

ENTWURF

- Entwurf der städtebaulichen Planung sowie Entwurf der Satzungsbegründung und des Umweltberichts (diese Unterlagen liegen zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vor);
- Entwurf des VEP und des Durchführungsvertrages (diese Unterlagen liegen zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ebenfalls vor);
- Lärmschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Klimagutachten, Fachbeitrag Globales Klima, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, geotechnische Untersuchung, Versickerungskonzept für Regenwasser (diese Unterlagen liegen zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ebenfalls vor);
- Planung, Ausschreibung, Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen mit Freilegung der Grundflächen des Baugebietes (die Planung der Erschließungsanlagen liegt zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung als Entwurfsplanung ebenfalls vor);
- Ggfs. Grundstücksneuordnung (Vermessung u. a.);
- Errichtung des Bauvorhabens sowie die weiteren in § 9 geregelten Verpflichtungen.

§ 4
Planungshoheit der Gemeinde

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Entscheidung über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan mit dem VEP und deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegt.

Die Gemeinde führt das Planverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Sie wird ihrerseits nach besten Kräften im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, um das Vorhaben zu realisieren und das Verfahren zügig abzuwickeln.

Teil II
Erschließung
§ 5
Herstellung der Erschließungsanlagen

1.
Die Gemeinde überträgt die Erschließung nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 dieses Vertrages gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf den Vorhabenträger.

2.
Die Erschließung erfolgt über die in den **Anlagen 1 a und 2 a** dargestellte Zufahrtsstraße zur Feudenheimer Straße. Grundlage der Erschließungsmaßnahmen über die Zufahrtsstraße bildet die Verkehrsplanung der MVV Regioplan GmbH, bestehend aus

- Gesamtübersicht vom 16. Februar 2024: Entwurf Straßenbau, Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ober dem Engelwasser“ Ilvesheim, Feudenheimer Straße Lageplan mit Schleppkurven Sattelzug (**Anlage 5 a**);
- Lageplan Knotenpunkt vom 27. Februar 2024: Entwurf Straßenbau, Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ober dem Engelwasser“ Ilvesheim, Feudenheimer Straße Lageplan Knotenpunkt Variante 3 (**Anlage 5 b**);
- Lageplan Knotenpunkt vom 27. Februar 2024: Entwurf Straßenbau, Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ober dem Engelwasser“ Ilvesheim, Feudenheimer Straße Lageplan Knotenpunkt Variante 3 mit Schleppkurven (**Anlage 5 c**).

Die Zufahrtsstraße ist darin jeweils in Grau eingezeichnet. Die Vertragsparteien verweisen bezüglich der Dimensionierung der Zufahrtsstraße einschließlich Wendehammer

ENTWURF

vollumfänglich auf den Inhalt der **Anlagen 5 a bis c** und erheben diesen jeweils zum Gegenstand der Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

3.
Das Erschließungsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit VEP mit Ausnahme der Verlängerung der Zufahrtsstraße südlich des Wendehammers auf dem Flurstück Nr. 2663; dieser Bereich wird von der Gemeinde als Fuß- und Radweg hergestellt.

§ 6
Art und Umfang der Erschließung

1.
Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist der Inhalt der **Anlagen 1, 2** und der **Anlagen 5 a bis c** maßgebend.

2.
Der Vorhabenträger hat herzustellen oder herstellen zu lassen:

a) Die mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Rhein-Neckar-Kreis und dem Polizeipräsidium Mannheim am 13. Februar 2024 abgestimmten Maßnahmen auf dem Flurstücken 2664, 2656/2 und 2696 im Bereich des Bebauungsplans in Form der Demarkierung der vorgegebenen Markierung und Neumarkierung der Sperrfläche im östlichen Bereich, der Herstellung einer neuen Linksabbiegerspur auf der L 538 in westlicher Richtung, der Markierung der Sperrfläche im westlichen Bereich sowie der Demarkierung der vorhandenen Breitstriche und dem Angleich an den Bestand entsprechend dem Inhalt der **Anlage 5 b**. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Gemeinde diese Maßnahmen in eigenem Namen beauftragt und der Vorhabenträger der Gemeinde die hierfür erforderlichen Kosten erstattet;
b) die Zufahrtsstraße einschließlich Wendehammer nach Maßgabe der **Anlagen 5 a bis c**;
c) die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen, -sammelkanäle und -anschlussleitungen, soweit sie in einem der Gehwege liegen, einschließlich der Hausanschlussleitungen bis ca. 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze;
d) die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Trinkwasser, Fernsprechleitungen, Breitbandkabel) wird vom jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgenommen. Der Vorhabenträger übernimmt hierfür die Koordination im Rahmen der

ENTWURF

Gesamtabwicklung. Der Vorhabenträger wird, soweit erforderlich, mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen hierzu eine vertragliche Vereinbarung treffen;

e) das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);

f) weitere Maßnahmen sowie Planungsleistungen zur Realisierung der unter a) - e) genannten Punkte, soweit solche erforderlich werden sollten. Klarstellend: Arbeiten und Planungsleistungen am innergemeindlichen Abwasser-Leitungsnetz außerhalb des Plangebiets zur Aufnahme und zum Abtransport des Abwassers aus dem Plangebiet, wie beispielsweise, aber nicht ausschließlich die notwendige Planung und Errichtung von Pumpen oder die notwendige Erhöhung von Leitungsquerschnitten fallen nicht unter den Begriff der „weiteren Maßnahmen“ im Sinne dieser lit f).

§ 7
Regelungen zur Ausführung von Erschließungsmaßnahmen

Soweit Erschließungsmaßnahmen für öffentliche Zwecke erforderlich werden, wie z. B.

- Zufahrtsstraße einschließlich Wendehammer einschließlich möglicher Ver- und Entsorgungsanlagen (vgl. § 6 Abs. 2 b);
- mögliche Beleuchtungseinrichtungen der Zufahrtsstraße einschließlich Wendehammer;
- oder Änderungen an öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen (vgl. § 6 Abs. 2 c);

ENTWURF

sind von den Vertragsparteien die als **Anlage 6** beigefügten Bedingungen für Ausführung, Haftungs- und Verkehrssicherungspflicht, Abnahme, Gewährleistung, Übernahme der Erschließungsanlagen zu beachten.

§ 8
Beitragspflicht des Vorhabenträgers

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Erschließungsgebiet liegenden Erschließungsmaßnahmen gemäß § 6 Abs. 2 in eigenem Namen und auf eigene Kosten herzustellen, soweit in § 6 Abs. 2 nichts anderes vereinbart ist.

2.
Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten lässt die Wasserversorgungs- und Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Erschließungsgebiet nach der Wasserversorgungs- und Abwassersatzung der Gemeinde unberührt.

3.
Die Gemeinde und der Vorhabenträger können bezüglich der nach Abs. 2 entstehenden Beiträge bzw. Teilbeiträge gemäß § 26 KAG in Verbindung mit der gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwassersatzung in der derzeit gültigen Fassung die Ablösung der Beitragsschuld vereinbaren, sofern eine Veranlagung möglich ist.

Teil III
Bestimmung für die Durchführung des Bauvorhabens
§ 9
Durchführungsverpflichtung

ENTWURF

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet das in § 1 Abs. 2 dieses Vertrages näher bezeichnete Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem VEP sowie nach den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen und zu errichten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, soweit die in dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem VEP sowie nach den Regelungen dieses Vertrags vorgegebene bzw. vereinbarte Nutzung in ihrem Kern erhalten bleibt und sich das Vorhaben nicht als aliud hierzu darstellt. Die Vertragsparteien sind sich insoweit einig, dass durch eine Zusammenlegung einzelner Räume innerhalb der zwei Lager- bzw. Produktionseinheiten mit Büro und Sozialraum (nördlich gelegenes Gebäude) und/oder eine Zusammenlegung einzelner Gewerbeeinheiten innerhalb der Gewerbehöfe (nördlich gelegenes und südlich gelegenes Gebäude) und/oder eine Zusammenlegung einzelner Büroeinheiten und/oder Räumlichkeiten innerhalb der Gewerbeeinheiten (nördlich gelegenes und südlich gelegenes Gebäude) die vorgegebene bzw. vereinbarte Nutzung in ihrem Kern erhalten bleibt und sich das Vorhaben hierdurch nicht als aliud hierzu darstellt.

2.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter A. 9.1 auf Grundlage der schallschutztechnischen Untersuchung der Firma Krebs + Kiefer vom 22. August 2024 (**Anlage 7**) vorgesehene aktive Schallschutzmaßnahme in Form

einer beidseitig begrünten Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von 23,80 m und einer Höhe von 4,00 m über Oberkante Gelände entsprechend dem Inhalt des VEP herzustellen. Diese Verpflichtung gilt auch für die weitere, in dem VEP verortete Lärmschutzmaßnahme in Form einer weiteren Lärmschutzwand mit 4 m Höhe über Oberkante des Geländes im Bereich des südlichen Parkplatzes (Solar-Carport zwischen Gewerbehof 1 und Gewerbehof 2). Diese Maßnahme entspricht den Erläuterungen aus dem letzten Absatz von 4.3, von 9.2.2 sowie 9.2.3 der Begründung mit Umweltbericht zu dem Bebauungsplan nebst Anlagen 1 bis 4 vom 15. Dezember 2025 (**Anlage 8**).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) gemäß der textlichen Festsetzung unter A.9.2 des Bebauungsplans einzuhalten, soweit dieses erforderlich ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, die zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingente gemäß der textlichen Festsetzung unter A.9.3 des Bebauungsplans einzuhalten und hierzu in den mit den zukünftigen Mietern der Gewerbeeinheiten abzuschließenden Mietverträgen Vereinbarungen zu treffen, wonach sich der jeweilige Mieter zur Einhaltung der auf seiner jeweiligen Mietfläche festgesetzten zulässigen Emissionskontingente verpflichtet.

ENTWURF

3.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem,

- die Mindestbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung unter A.8.1 des Bebauungsplans;
- die Dach- und Fassadenbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung A. 8.2 des Bebauungsplans;
- sowie die Niederschlagswasserversickerung gemäß der textlichen Festsetzung in A. 8.3 des Bebauungsplans,

jeweils Verbindung mit dem Inhalt des VEP herzustellen. Bei der Herstellung der Niederschlagswasserversickerung hat der Vorhabenträger den Inhalt des Versickerungskonzepts für Regenwasser, Konzept 21.1 der Ingenieure Rubel & Partner vom 6. Oktober 2023 (**Anlage 9**), zu beachten.

4.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, in den mit den zukünftigen Mietern der Gewerbeeinheiten abzuschließenden Mietverträgen zu vereinbaren, dass Fahrten von Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t auf dem in dem VEP gekennzeichneten Parkplatz des Gewerbehofs nur zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig sind und dieses seitens der künftigen Mieter durch geeignete Maßnahmen überwacht und eingehalten wird.
Die Gemeinde verpflichtet sich ihrerseits, nach Übernahme der straßenbezogenen Erschließungsanlagen (vgl. § 5 von Anlage 6) die vom Vorhabenträger errichteten straßenbezogenen Erschließungsanlagen für den öffentlichen Straßenverkehr zu widmen und bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einen Antrag zu stellen, wonach im Einfahrtsbereich der Zufahrt zu dem Gewerbegebiet „Ober dem Engelwasser“ Ilvesheim ein Verkehrsschild aufgestellt werden soll, das die Einfahrt von Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr verbietet (Verkehrszeichen 253 „Verbot für Kraftfahrzeuge über 3,5 t“ mit entsprechendem Zusatzzeichen zur zeitlichen Beschränkung) und nach Erlass einer entsprechenden Anordnung dieses Verkehrszeichen anzubringen.

5.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter A. 8.4 genannten Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz durchzuführen.

ENTWURF

Der Vorhabenträger hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Institut für Faunistik aus Oktober 2023 (**Anlage 10**) erstellen lassen, wonach festgestellt wurde, dass im Plangebiet Mauereidechsen vorkommen. Der Vorhabenträger hat im Oktober 2024, ergänzt Dezember 2025, ein ergänzendes Konzept zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Belange für die Mauereidechse durch das Institut für Faunistik (**Anlage 11**) erstellen lassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher außerdem zur Durchführung der unter 4.3. b) von **Anlage 10** sowie der unter „2. Maßnahmenempfehlung zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)“ von **Anlage 11** genannten Maßnahmen, die zugleich in D.14 (Artenschutz) im Textteil des Bebauungsplans beschrieben sind. Soweit in **Anlage 11** die Aufwertung von Flurstück 3722 mit Habitatelementen geplant im Winter 2025/2026, zwei Steinhaufen oder Steinlinsen und zwei Totholzstrukturen (gesamt vier Strukturen) oder alternativ vier Gabionenhabitate mit je 100x100x100 cm, im südlichen Bereich vorgesehen ist, verpflichtet sich die Gemeinde, dem Vorhabenträger diese Aufwertungsmaßnahmen zu gestatten. Die Gemeinde verpflichtet sich insoweit, eine zur Sicherung der Aufwertungsmaßnahmen erforderliche Dienstbarkeit auf dem Flurstück 3722 zugunsten des Vorhabenträgers in grundbuchmäßiger Form zu bewilligen und zu beantragen.

6.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Ausführung von Baumaßnahmen eine fachgerechte Überprüfung des Vertragsgebiets mit Metalldetektoren auf Kampfmittel durchzuführen.

7.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in dem Fall, dass bei der Durchführung des Vorhabens archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, diese umgehend der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

8.
Der Vorhabenträger ist berechtigt, Dritte zur Planung und Verwirklichung des Vorhabens gemäß den vorstehenden Z. 1.-7. einzusetzen.

9.
Die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Sicherstellung bzw. Einhaltung der in vorstehenden Z. 2.-7. genannten Maßnahmen gilt auch für den Fall, dass die jeweils in Bezug genommenen textlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan – aus für die Vertragsparteien derzeit nicht erkennbaren Gründen – unwirksam sein sollte.

ENTWURF

§ 10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die mit der Realisierung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den gesetzlichen Regelungen (§§ 13 bis 18 BNatSchG) auszugleichen und zu ersetzen.

2. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen während der Bauphase
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den Z. 9.3.1 der **Anlage 8** genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen während der Bauphase durchzuführen.

3. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Plangebiet
Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die in Ziffer 9.3.1 der **Anlage 8** genannten Maßnahmen in Form der dort näher bezeichneten, umfassenden vorbeugenden Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 5 dieses Vertrages sowie Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebiets durchzuführen, wobei sich Lage und Anzahl der Baum-/Gehölzpflanzungen (mindestens 36 Bäume) aus dem VEP ergeben: Im östlichen Grünstreifen werden an der Grenze zum bestehenden Wohnbaugebiet ca. 13 neue

Bäume gepflanzt; die in **Anlage 2 a** in grau (Kreise) markierten zwei bestehenden Bäume (Birken) am Ende der Stichstraße von der Beethovenstraße bleiben erhalten. Sollten die beiden Bäume im Zuge des Bauablaufs gefällt werden müssen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der Stellplätze werden am westlichen Rand ca. 10 Bäume und am nördlichen Pflanzstreifen ca. 13 weitere Bäume gepflanzt. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches und rund um die Solar-Carports werden innerhalb der Pflanzflächen Heckenpflanzungen mit überwiegend heimischen Arten gepflanzt. Alle Dachflächen werden auf ca. 70 % der Flächen mit einer extensiven Dachbegrünung (10 cm Substrataufbau) begrünt. Auch einzelne geeignete Fassaden, insgesamt auf einer Fläche von ca. 690 m², werden mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt.

Die gutachterlich erforderlichen und zusätzlich vorgesehenen Schallschutzanlagen werden als beidseitig begrünte Lärmschutzwände ausgestaltet, z. B. in Form der „RAU Klimawand Typ R3“ des Herstellers Rau Geosystem GBK GmbH oder eines ähnlichen Typs (vgl. Abbildung 8 von Anlage 8). Die Wände sind trapezförmig mit einer Stahlkonstruktion versehen und werden ressourcenschonend z. B. mit Baugrubenaushub, der beim Ausheben vor Ort entstanden ist, gefüllt.

ENTWURF

4. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf einer Teilfläche des im Eigentum der Gemeinde stehenden Flurstücks Nr. 2736 „Im Gewann Sichelkrümme“ die im folgenden aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Teilfläche ist in **Anlage 11** (Anlage 4: Kompensationsmaßnahmen) dargestellt. Die Sicherung von Anlage und Unterhaltung/Pflege der Teilfläche erfolgt über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde (**Anlage 12** als verbindliches, von dem Vorhabenträger zu unterzeichnendes Angebot auf Vertragsabschluss gemäß dem Entwurf vom 23. Dezember 2025). Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen im Einzelnen:

a) Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte

Auf mindestens 7.010 m² (in Anlage 11 hellgrün) ist eine dauerhafte, extensive Fettwiese mittlerer Standorte durch Verwendung von Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland), zertifiziertes Saatgut, z. B. „Regio Frischwiese/Grundmischung: Klassische Wiese (Glatthaferwiese) für mittlere, mäßig versorgte Standorte ohne extreme Ausprägung mit breitem Standortspektrum, mind. 30 % Kräuteranteil“, oder gleichwertig zu entwickeln.

Es findet maximal zwei Mal pro Jahr eine Mahd statt. Die erste Mahd erfolgt nach der Vollblüte des Bestandes (= nach der Margeritenblüte) und nicht vor dem 15. Juli (zum Schutz von Bodenbrütern). Falls erforderlich, kann eine 2. Mahd am Ende der Vegetationsperiode durchgeführt werden. Ein zusätzlicher Schröpfschnitt im Frühjahr (6-10 Wochen nach Vegetationsbeginn) ist bei Bedarf möglich, allerdings maximal alle 3-5 Jahre. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

Herstellung und Ansaat sollen im Herbst erfolgen.

b) Entwicklung eines Blühstreifens am Feldrain
Auf mindestens 920 m² (in Anlage 11 rot) erfolgt die Herstellung eines dauerhaften, artenreichen Blühstreifens durch Verwendung von Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland), zertifiziertes Saatgut, B. „Regio Feldrain: Kräuterreiche Mischung für Blühstreifen und Säume, mit vielen Trachtpflanzen (Insektennahrung) zur artenreichen Begrünung in der Kulturlandschaft, mind. 90 % Kräuteranteil“ oder gleichwertig.

Es ist pro Jahr maximal 1 Mahdtermin durchzuführen. Die Mahd erfolgt nach der Vollblüte des Bestandes und nicht vor dem 31. Juli. Der Aufwuchs bleibt über den Winter stehen. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

Herstellung und Ansaat sollen im Herbst erfolgen.

ENTWURF

c) Dauerhafte Erhaltung/Pflanzenschutzmittel
Der Blühstreifen und die Fettwiese sind dauerhaft zu erhalten.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralischer Stickstoffdüngung oder Gülleausbringung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zulässig.

Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben.

§ 12
Bodenkundliche Baubegleitung und Bodenschutzkonzept

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchzuführen, um einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung hat insbesondere die physikalischen Einwirkungen auf die vom Vorhaben betroffenen Böden zu beachten sowie Bodenschutzmaßnahmen festzulegen, zu steuern und zu begleiten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach S. 1 spätestens 6 Wochen vor dem geplanten Baubeginn in schriftlicher Form gegenüber der Gemeinde sowie gegenüber dem Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, schriftlich nachzuweisen.

2.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Bodenschutzkonzept/Bodenmanagementkonzept nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist standortbezogen und in enger Abstimmung mit der Bauplanung zu entwickeln. Das Bodenschutzkonzept ist spätestens 6 Wochen vor geplantem Vorhabenbeginn dem Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, zur Prüfung vorzulegen.

ENTWURF

§ 13
Verkehrssicherung

Der Vorhabenträger ist während der gesamten Dauer der Durchführung der in § 9 genannten Maßnahmen im Vertragsgebiet verkehrssicherungspflichtig. Er ist verpflichtet, die Gemeinde von möglichen Ansprüchen Dritter freizustellen.

§ 14
Fristen

1.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben bei der zuständigen Behörde einzureichen.

2.
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Zugang der vollziehbaren Baugenehmigung nebst Baufreigabe (roter Punkt) mit dem Bau des Vorhabens und den Außenanlagen zu beginnen und die gesamte Baumaßnahme innerhalb von 36 Monaten ab Baubeginn fertigstellen.

3.
Der Vorhabenträger hat Anspruch auf angemessene Verlängerungen der in Abs. 1 und 2 vereinbarten Fristen, wenn Dritte den Bebauungsplan durch einen Normenkontrollantrag angreifen oder in Fällen höherer Gewalt. Darunter fallen insbesondere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zum Infektionsschutz, insbesondere im Zusammenhang mit Pandemien, sowie Krieg, kriegsähnliche Akte, Naturkatastrophen, Feuer, Erdbeben, Überschwemmungen und Arbeitskampf. Dieses gilt entsprechend, wenn Dritte mit Rechtsmitteln die ihm erteilte Baugenehmigung angreifen.

Der Anspruch auf Fristverlängerung steht unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger bei der Gemeinde eine Fristverlängerung in Textform beantragt. Der Antrag kann jeweils nur binnen einer Frist von 3 Monaten, nachdem der Vorhabenträger von der Einlegung eines Rechtsmittels oder Umständen, die höhere Gewalt beinhalten, Kenntnis erlangt hat, gestellt werden. Die Fristverlängerung ist dem Vorhabenträger von der Gemeinde alsbald mindestens in Textform mitzuteilen.

ENTWURF

§ 15
Aufhebung

Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf der Fristen nach § 14 die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist die Gemeinde berechtigt, die Satzung des Bebauungsplanes aufzuheben. Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde sind bei Aufhebung der Satzung wegen Ablaufs der Fristen nach § 14 ausgeschlossen.

§ 16
Kündigung

Weicht die künftige Satzung von dem VEP in wichtigen Bereichen (z. B. hinsichtlich der GRZ, Gebäudehöhe, Nutzung, Dimension der Verkehrsanlagen u. a.) ab, kann der Vorhabenträger den Vertrag außerordentlich kündigen. Schadensersatzansprüche der Gemeinde gegen den Vorhabenträger sind im Fall der außerordentlichen Kündigung nach S. 1 ausgeschlossen.

Teil IV
Schlussbestimmungen
§ 17
Gegenseitige Unterstützung

1.
Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, einander sämtliche Informationen mitzuteilen, die für die Durchführung dieses Vertrages von Bedeutung sind. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen.

2.
Die Gemeinde wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Handlungen vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und/oder sachdienlich sind, insbesondere eine zur Sicherung der Aufwertungsmaßnahmen erforderliche Dienstbarkeit auf dem Flurstück 3722 zugunsten des Vorhabenträgers in grundbuchmäßiger Form zu bewilligen und zu beantragen. Eine Verpflichtung der Gemeinde zu einer bestimmten Bauleitplanung wird dadurch nicht begründet.

ENTWURF

§ 18
Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger ist befugt, Rechte oder Pflichten aus diesem Vertrag nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise auf einen zur Durchführung des Vorhabens fähigen und bereiten Dritten zu übertragen (§ 12 Abs. 5 BauGB). Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens gemäß § 9 innerhalb der in § 14 dieses Vertrages vereinbarten Fristen gefährdet ist.

Bei nur teilweiser Übertragung auf einen Dritten haftet der Vorhabenträger aus diesem Vertrag weiter neben dem Dritten.

§ 19
Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam, sobald der Gemeinderat der Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen hat und dieser Beschluss – nach

ordnungsgemäßer Ausfertigung - gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

§ 20
Schlussbestimmungen

1.
Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates. Dieses gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

2.
Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Ilvesheim.

3.
Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte dieser Vertrag eine Lücke enthalten, bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Fall einer Lücke schriftliche Regelungen zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen bzw. lückenhaften Regelung wirtschaftlich und unter Berücksichtigung des Vertragszwecks am nächsten kommen, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder die Lücke bei Abschluss dieses Vertrages gekannt hätten.

ENTWURF

§ 21
Ausfertigung

Der Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde erhält 3 Ausfertigungen und der Vorhabenträger eine Ausfertigung.

Ort, Datum _____ _____

Gemeinde

Ort, Datum _____ _____

Vorhabenträger

Diesem Vertrag sind folgende **Anlagen** beigefügt:

- Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen jeweils in den Entwurfsfassungen vom 15. Dezember 2025, **Anlagen 1 a und 1 b**
- VEP, bestehend aus dem durch den Vorhabenträger erstellten Lageplan vom 29. September.2025, den Bauzeichnungen vom 29. September 2025 und der Projektbeschreibung vom 29. September.2025, **Anlagen 2 a, 2 b und 2 c**
- Notarieller Kaufvertrag vom. 20. Februar 2024, **Anlage 3**
- Notarieller Vertrag vom 2. Juli 2024, **Anlage 4**
- Gesamtübersicht vom 16. Februar 2024, Entwurf Straßenbau, Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ober dem Engelwasser“ Ilvesheim, Feudenheimer Straße Lageplan mit Schleppkurven Sattelzug, **Anlage 5 a**
- Lageplan Knotenpunkt vom 27. Februar 2024, Entwurf Straßenbau, Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ober dem Engelwasser“ Ilvesheim, Feudenheimer Straße Lageplan Knotenpunkt Variante 3 **Anlage 5 b**
- Entwurf Straßenbau, Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ober dem Engelwasser“ Ilvesheim, Feudenheimer Straße Lageplan Knotenpunkt Variante 3 mit Schleppkurven, **Anlage 5 c**
- Bedingungen für Ausführung, Haftungs- und Verkehrssicherungspflicht, Abnahme, Gewährleistung, Übernahme der Erschließungsanlagen, **Anlage 6**
- Schallschutztechnische Untersuchung der Firma Krebs + Kiefer vom 22. August 2024, **Anlage 7**
- Begründung des Bebauungsplans nebst Anlagen 1 bis 4 vom 15. Dezember 2025, **Anlage 8**
- Versickerungskonzept für Regenwasser, Konzept 21.1 der Ingenieure Rubel & Partner vom 6. Oktober 2023, **Anlage 9**
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Institut für Faunistik aus Oktober 2023, **Anlage 10**
- Konzept zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Belange für die Mauereidechse durch das Institut für Faunistik aus Oktober 2024, ergänzt Dezember 2025, **Anlage 11**
- Verbindliches, von dem Vorhabenträger unterzeichnetes Vertragsangebot zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ der Gemeinde Ilvesheim als Entwurf vom 23. Dezember 2025, **Anlage 12.**

ENTWURF