

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“**

**Die Gemeinde Heusweiler, vertreten durch
Herrn Bürgermeister Thomas Redelberger,
Saarbrücker Straße 35, 66265 Heusweiler
nachfolgend „Gemeinde“ genannt**

und

**die Grundstücksgesellschaft Rack GbR,
vertreten durch Herrn Marco Rack und Frau Martina Rack,
Heusweiler Straße 137, 66265 Heusweiler,
nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt**

schließen folgenden Vertrag:

TEIL I: ALLGEMEINES

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Rack GbR stehende im Süden des Gewerbegebietes Dilsburg gelegenen Betriebsgeländes der Fa. Jeras auf der Grundlage des von der Vorhabenträgerin vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3).
2. Die Umgrenzung des Vertragsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,6 ha umfasst die Parzellen 16/38, 16/93, 16/99, 16/5 und 26/4. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin.

§ 2

Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 2)
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)
- das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (Anlage 4)
- die gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbefläche (Anlage 5)

TEIL II: VORHABEN

§ 1

Beschreibung des Vorhabens:

Gegenstand des Bauvorhabens ist die Erweiterung des im Süden des Gewerbegebietes Dilsburg gelegenen Betriebsgeländes der Fa. Jeras. Dieses soll nach Südosten, Osten und Nordwesten hin erweitert werden. Bislang besteht das Betriebsgelände im Wesentlichen aus zwei Gebäuden (Pkw-Werkstatt, Lagerräume, Büros), einem Fuhr- und Maschinenpark und Schüttgutboxen. Geplant ist die Errichtung einer Lkw- und Lagerhalle, einer betriebseigenen Tankstelle, von vier Schüttgut-Hallen, eines topografisch erhöht liegenden Bürogebäudes im südöstlichen Bereich des Plangebietes und die Einrichtung eines Lkw-Waschplatzes. Zudem sollen die im Westen des Plangebietes bestehenden Schüttgut-Boxen nach Osten in den Bereich der Lagerhalle verlagert und in ihrer Anzahl erhöht werden.

Um den ruhenden Verkehr innerhalb des erweiterten Betriebsgeländes zu organisieren, sollen sowohl im nordwestlichen als auch im südöstlichen Teil des Plangebietes Stellplätze errichtet werden.

Angesichts der Topografie sind insbesondere im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes Geländemodellierungen erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt, wie bisher, von Norden über die bestehende Straße „Schacht Dilsburg“. Die interne Erschließung des Plangebietes ist über das Betriebsgelände geplant. Um das im Südosten topografisch höherliegende Bürogebäude zu erschließen, soll eine Rampe errichtet werden.

Zur Eingrünung sind das Betriebsgelände umgebende Grünflächen - größtenteils in Form von Böschungen - geplant.

Hergestellt wird darüber hinaus ein Fußweg (Bergmannspfad).

§ 2

Durchführungsverpflichtung:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
2. Die Vorhabenträgerin wird spätestens:
 - a) 2 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag für 3 Gebäude des gesamten Vorhabens stellen,
 - b) 3 Jahre nach Rechtskraft dieser Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 4 Jahren fertigstellen und
 - c) spätestens 6 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das gesamte Vorhaben fertigstellen.
3. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch die Vorhabenträgerin ist die Gemeinde 1 Jahr nach Ablauf der Frist zur Fertigstellung des gesamten Vorhabens 6 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (auf Kosten der Vorhabenträgerin) aufzuheben.

§ 3

Externe Kompensationsmaßnahme:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bis spätestens Herbst 2024 nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, auf eigene Kosten zur Entwicklung eines submontanen Laubmischwaldes auf Ackerland. Die Erstaufforstung erfolgt unmittelbar östlich an eine Kommunalwaldfläche der Gemeinde Heusweiler angrenzend auf Gemarkung Heusweiler Flur 1 auf den Flurstücken 118/1, 119/1, 120/1 und 121, die sich im Eigentum des Investors befinden.
2. Sollte diese Maßnahme nicht bis zum Winter 2024 realisiert werden, hat die Gemeinde die Option die Erstaufforstung auf Kosten der Vorhabenträgerin vorzunehmen. Hierzu wird eine Bürgschaft von 20.000 Euro hinterlegt.
3. Für die Auffüllung der Zwischenräume gemäß Punkt 12 des Bebauungsplanes erfolgt 6 Jahre nach dem Abschluss der Erstaufforstung in Rücksprache mit der Gemeinde.

§ 4

Interne Kompensationsmaßnahme:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, die im Bebauungsplan aufgeführten internen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
2. Sollten diese Maßnahmen nicht innerhalb von 3 Jahren realisiert werden, hat die Gemeinde die Option eine Ersatzvornahme auf Kosten der Vorhabenträgerin vorzunehmen. Hierzu wird eine Bürgschaft von 20.000 Euro hinterlegt.

§ 5

Fußweg „Bergmannspfad“:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten den Fußweg „Bergmannspfad“ auszubauen.
2. Sollte der Ausbau nicht innerhalb von 2 Jahren realisiert werden, hat die Gemeinde die Option den Fußweg auf Kosten der Vorhabenträgerin auszubauen. Hierzu wird eine Bürgschaft von 50.000 Euro hinterlegt.

§ 6

Einhaltung von Fristen und Unterrichtungspflichten:

1. Die Vorhabenträgerin ist grundsätzlich zu Einhaltung sämtlicher in diesem Vertrag genannten Fristen verpflichtet.
2. Die Fristen können einvernehmlich schriftlich verlängert werden.
3. Sind gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder gegen Genehmigungen für Vorhaben der Vorhabenträgerin oder gegen die Durchführung nicht genehmigungsbedürftiger Vorhaben Rechtsbehelfe eingelegt worden, verlängern sich die vereinbarten Fristen zur Durchführung der vereinbarten Maßnahmen um die Dauer der Rechtsbehelfsverfahren. Über den Eintritt eines Rechtsbehelfsverfahrens hat die Vorhabenträgerin die Gemeinde zu unterrichten.
4. Über den Abschluss der in Teil II § 2 Absatz 2 sowie der in den §§ 3-5 genannten Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin die Gemeinde zu informieren. Sollte eine Information über den Abschluss der jeweiligen Maßnahme nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fristende erfolgen, ist die Gemeinde berechtigt, von einer Nichteinhaltung der Frist auszugehen und dementsprechend einer Ersatzvornahme in die Wege zu leiten sowie die hierfür hinterlegten Bürgschaften einzubehalten.

TEIL III: ERSCHLIESSUNG

§ 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

Das Vertragsgebiet ist bereits vollständig i.S.v. § 123 BauGB erschlossen, so dass vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

TEIL IV: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 1

Kostentragung:

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Verpflichtung zur Übernahme, der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten, ist auch zu erfüllen für den Fall, dass dieser Vertrag keine Rechtskraft gewinnt oder Rechtskraft verliert.

§ 2

Rechtsnachfolge/Veräußerung:

1. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der o.g. Frist gefährdet ist.
2. Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 3

Haftungsausschluss:

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall eines Nichtzustandekommens können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
3. Sollte eine Normenkontrolle oder Anfechtungsklage gegen den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrengt werden, dann entscheidet die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Gemeinde über die weitere Vorgehensweise, z.B. Klageerhebung, Klagebegründung, Bestellung eines Rechtsbeistandes etc. Sämtliche dabei entstehenden Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin.

§ 4
Sonstige Regelungen:

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Selbiges gilt auch für Regelungslücken.
3. Die Gemeinde führt das Bebauungsplanverfahren in Absprache mit der Vorhabenträgerin und dem beauftragten Planungsbüro durch.
4. Erfüllungsort für die Durchführung des Vorhabens ist Heusweiler.

§ 5
Wirksamwerden/Kündigung:

1. Der Vertrag wird nach Unterzeichnung erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans in Kraft tritt oder wenn eine Regelung genehmigungsfreier Vorhaben für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist.
2. Die Regelungen zum Haftungsausschluss werden abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.
3. Die Parteien können den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Als wichtiger Grund für die Gemeinde gilt insbesondere, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin Konkurs- oder Vergleichsantrag gestellt wird.
4. Die Kündigung erfolgt schriftlich durch eingeschriebenen Brief. Sie kann nur binnen eines Monats nach Eintritt des jeweiligen Kündigungsgrundes ausgeübt werden.

Heusweiler, den ____.

Heusweiler, den 21.09.23

Der Bürgermeister:

Die Vorhabenträgerin:

Thomas Redelberger


Grundstücksgesellschaft Rack GbR

Anlagen

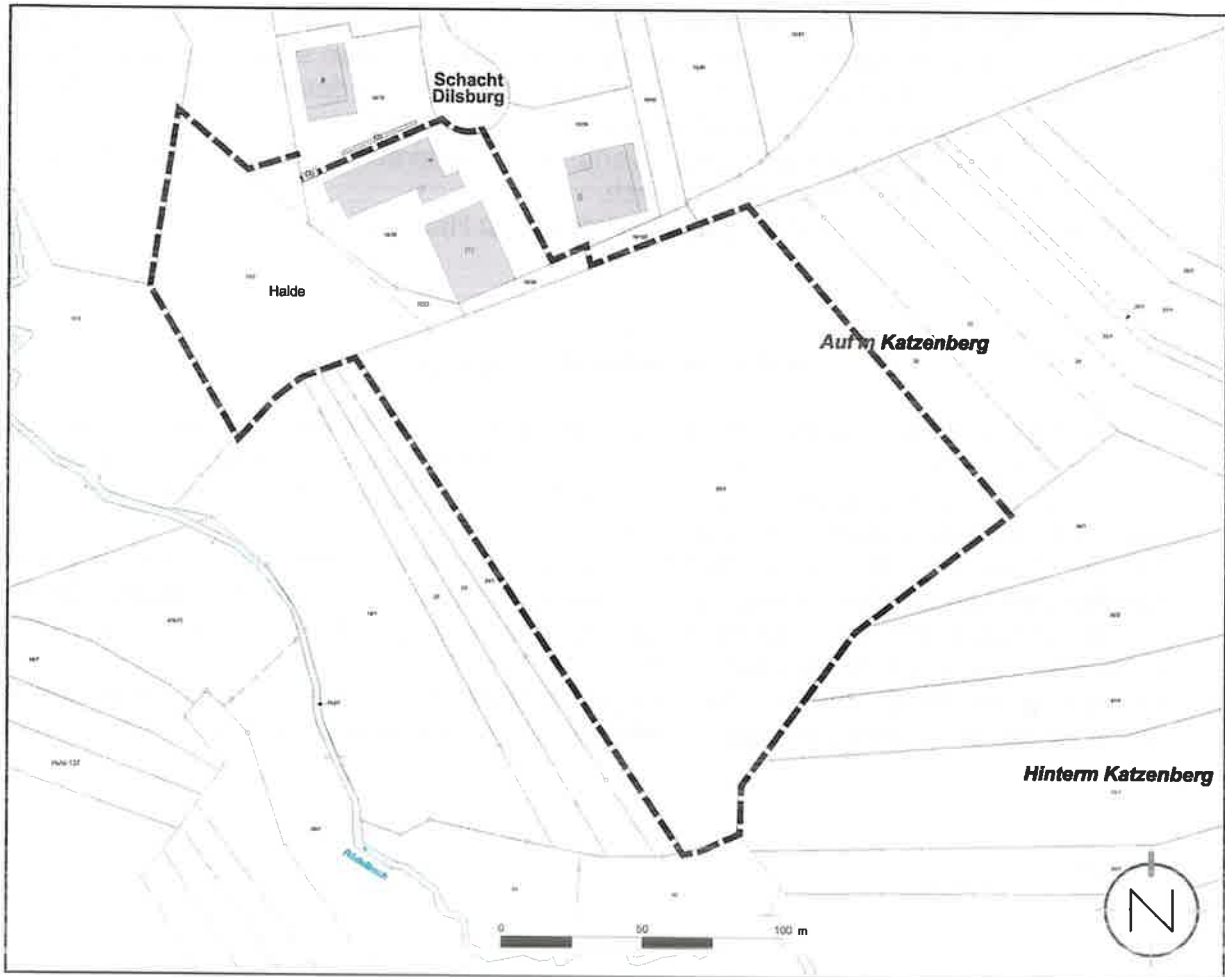
- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4: Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Anlage 5: gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbefläche

Anlage 1

zum Durchführungsvertrag des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Anlage 2

zum Durchführungsvertrag des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Anlage 3

zum Durchführungsvertrag des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Betriebsgelände, Fa. Jeras“
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan



Quelle: I.P.R. GmbH, Stand: 14.02.2019, zuletzt ergänzt am 18.03.2022; Quelle und Stand
Katastergrundlage: LVGL, 08.05.2020; Bearbeitung: Kernplan GmbH