

Durchführungsvertrag

gem. § 12 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

„Erlich, Waghäusler Straße 85 a“

Zwischen



der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen

Adlerstraße 3

68794 Oberhausen-Rheinhausen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Martin Büchner

- nachfolgend Gemeinde genannt -

und

Herrn Stefan Zieger

Waghäusler Straße 85 a

68794 Oberhausen-Rheinhausen

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

**wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat
vom 20.04.2020 folgender Vertrag geschlossen:**

Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
Rechtsgrundlage	2
Teil I – Allgemeines	3
§ 1 Vertragsgebiet, Gegenstand des Vertrages	3
Teil II – Vorhaben.....	3
§ 2 Beschreibung des Vorhabens	3
§ 3 Erschließung und Vorbereitungsmaßnahmen.....	4
§ 4 Durchführungsverpflichtung.....	4
§ 5 Gewährung von Baulasten	5
§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	5
Teil III – Kostenübernahme.....	5
§ 7 Kostentragung	5
Teil IV – Schlussbestimmung	5
§ 8 Beiderseitige Verpflichtungen.....	5
§ 9 Rechtsnachfolge	6
§ 10 Haftungsausschluss	6
§ 11 Vertragsänderungen.....	6
§ 12 Salvatorische Klausel	7
§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand	7
§ 14 Wirksamwerden.....	7
§ 15 Kündigung, Rücktrittsrecht	7
§ 16 Vertragsbestandteile.....	8
Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes.....	Anlage

Präambel

In der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, im Nordwesten des Landkreises Karlsruhe, befindet sich der Sitz der Firma „Zieger Bauliche Einrichtungen für den Umweltschutz Ltd. & Co.KG“. Die Tätigkeit der Firma Zieger besteht in der Entwicklung und Herstellung von Systembauteilen zum Amphibien-, Reptilien-, Klein- und Großtierschutz. Außerdem plant und begleitet die Firma Zieger den Bau von Amphibien-, Reptilien-, Klein- und Großtierschutzanlagen für private und öffentliche Auftraggeber.

Das Gelände, bestehend aus Hauptgebäude (Wohnhaus mit Büro), aus verschiedenen – teilweise baufälligen – Nebenanlagen, Lagerflächen sowie verschiedener Gebäude und Einrichtungen zur Hobbytierhaltung, liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Hauptgebäude und die Scheune wurden bereits im 19. Jh. errichtet und sind seit Anfang des 20. Jh. in Familienbesitz der Familie Zieger.

Die Firma Zieger tätigt am Hauptsitz ihre Büroarbeiten sowie Lagerungen. Die Produktion der Firma findet an einem externen Standort statt. Termine werden überwiegend außer Haus, direkt bei den Kunden vor Ort bzw. an den Baustellen durchgeführt.

Aktuell plant die Firma Zieger eine Betriebserweiterung dahingehend, dass ein eigenständiges Bürogebäude und ein Technikraum errichtet werden sollen. Diese Nutzungen werden damit aus dem bestehenden Hauptgebäude ausgelagert, sodass dieses künftig der reinen Wohnnutzung dient. Weiterhin soll ein zusätzliches Wohnhaus für betriebszugehörige Personen entstehen. Das gesamte Gelände von ca. 4.200m² soll in diesem Zuge neu strukturiert und planungsrechtlich gesichert werden. Auch die Hobbytierhaltung und die Lagerflächen erfahren eine neue Anordnung.

Die vorgesehene Bebauung findet die Zustimmung der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Die Gemeinde hat auf Grund des Antrages des Vorhabenträgers, Herrn Stefan Zieger, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Erlich, Waghäusler Straße 85 a“ beschlossen und das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und neben der Sicherung des Bestandes, die Betriebserweiterung am Standort zu ermöglichen. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Die Vertragspartner sind sich einig, dass die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Zur Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Teil I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgebiet, Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vertrag umfasst die in der Anlage zum Vertrag dargestellte Fläche. Diese umfasst das Flurstück Nr. 3786/1 in Oberhausen-Rheinhausen mit einer Größe von ca. 4.200m².
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Bürogebäudes, eines Technikraumes und eines zweiten Wohnhauses für betriebszugehörige Personen auf vorgenanntem Grundstück, verbunden mit dem Abbruch einer Nebenanlage. Ebenso werden die Stell- und Lagerflächen und die Flächen für Hobbytierhaltung neu angeordnet. Die Bauvorhaben erfolgen gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Erlich, Waghäusler Straße 85 a“, entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung, den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages über die oben bezeichnete Fläche mit der Flurstücksnummer 3786/1 Verfügungsberechtigt.

Teil II – Vorhaben

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst folgende Baumaßnahmen:
 - Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes mit Flachdach und ca. 60m² Grundfläche
 - Errichtung eines eingeschossigen Technikraumes mit Flachdach und ca. 32m² Grundfläche
 - Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Zeltdach und ca. 180m² Grundfläche zur Wohnnutzung durch betriebszugehörige Personen
 - Abbruch von Nebenanlagen im Bereich der vorgenannten Neubaumaßnahmen
 - Neuordnung der Stell- und Lagerflächen auf ca. 1.420m² im Nordwesten des Grundstücks. Innerhalb der Stell- und Lagerflächen werden mindestens 5 Pkw-Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit, 1 Stellplatz pro Gewerbeeinheit) hergestellt.
 - Neuordnung der Flächen für Tierhaltung auf ca. 1.010m² im Südosten des Grundstücks
- (2) Ergänzend gelten die Pläne des unter § 16 dieses Vertrags genannten Vorhaben- und Erschließungsplanes, soweit diese im Rahmen der Baueingabe von der Baurechtsbehörde genehmigt werden.

§ 3 Erschließung und Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger hat innerhalb der Vorhabensfläche für das anfallende Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern herzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Maßnahmen durchführen.
- (3) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmungen mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass ggf. notwendige Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Strom, Gas, Wasserleitung) so rechtzeitig verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Baumaßnahmen nicht behindert wird. Eventuell notwendige Straßenaufbrüche im öffentlichen Bereich sind mit dem Gemeindebauamt abzustimmen. Das Gleiche gilt für die ggf. notwendige Herstellung / Änderung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung der Vorhaben (Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengrundstückes) gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Erlich, Waghäusler Straße 85 a“ und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie nach den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigungsfähige Bauanträge oder Genehmigungsfreistellungsanträge für alle Bauvorhaben eingereicht werden.
- (3) Der Vorhabenträger wird innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erlich, Waghäusler Straße 85 a“ mit dem Bau des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes beginnen.
- (4) Das Gesamtvorhaben wird innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erlich, Waghäusler Straße 85 a“ fertig gestellt. Eine Fristverlängerung ist schriftlich zu beantragen und kann mit Zustimmung der Gemeinde einmal und bis zu einem Jahr verlängert werden.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgibt, nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt sind.

§ 5 Gewährung von Baulasten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in der südwestlichen Fassade des neu zu errichtenden Wohnhauses (Grenzwand zu gemeindlichem Grundstück Fl.nr. 3786/9) Fensteröffnungen vor. Die Gemeinde erklärt sich bereit, bei Bedarf die Sicherung der Abstandsflächen durch entsprechende Baulasten auf dem gemeindlichen Nachbargrundstück zu gewähren. Die Antragstellung auf Eintragung der Baulasten erfolgt durch den Vorhabenträger mit Einreichung der Bauantragsunterlagen bei der Baurechtsbehörde. Der Vorhabenträger trägt weiterhin sämtliche mit der Baulasteintragung verbundenen Kosten.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Erhalt von Bäumen

Bei der Realisierung des Vorhabens werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt bzw. der Verpflanzung von Bäumen notwendig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen Sorge zu tragen. Regelungen zur Durchführung der einzelnen Maßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erich, Waghäusler Straße 85 a“ festgelegt.

Teil III – Kostenübernahme

§ 7 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten zur Durchführung des Vorhabens, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erich, Waghäusler Straße 85 a“, die Erstellung des Durchführungsvertrages sowie die Baugenehmigung. Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.
- (2) Der Vorhabenträger hat den Wasserversorgungsbeitrag und den Abwasserbeitrag nach den Satzungen der Gemeinde zu leisten. Die von ihm zu tragenden Kosten für ggf. die Herstellung / Änderung der entsprechenden Anschlüsse werden dabei angerechnet.

Teil IV – Schlussbestimmung

§ 8 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert und unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Gemeinde ist das Team Bauen. Alle im Vertrag genannten zu erbringenden Informationen und Nachweise sind dem Team Bauen zuzuleiten.

- (3) Die Gemeinde wird rechtzeitig alle Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzungen und den Vollzug des Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Aus der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass die Vorhabensfläche innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegt und auf der Vorhabensfläche eine grundsätzliche Gefährdung durch Bäume bei einem möglichen Sturmwurf besteht. Eine Haftung der Gemeinde, als Besitzer der betroffenen Waldfläche, für eventuelle Schäden durch Bäume, die aufgrund von Fahrlässigkeit oder grober Fahrlässigkeit entstehen, ist im Vertragsgebiet ausgeschlossen.

§ 11 Vertragsänderungen und Ausfertigung

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt auch für Aufhebungen dieser Vorschrift. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages. Zwei weitere Ausfertigungen werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften beigelegt und mit diesem dem Landratsamt Karlsruhe übermittelt.

§ 12 Salvatorische Klausel

- (1) 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 Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (2) Gleiches gilt für den Fall, wenn eine an sich notwendige Regelung in der Vereinbarung unterblieben ist.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist 68794 Oberhausen-Rheinhausen.

§ 14 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und samt des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Voraussetzung für die Erlangung der Rechtswirksamkeit des Vertrages ist die Unterzeichnung von beiden Vertragsparteien vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. vor Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.

§ 15 Kündigung, Rücktrittsrecht

- (1) Die Kündigung dieses Vertrages kann von beiden Vertragspartnern nur aus wichtigem Grund und in schriftlicher Form erfolgen.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die im Vertrag vereinbarten Pflichten nicht erfüllt. Sie kann auch vom Vertrag zurücktreten, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben im Ganzen oder in wesentlichen Teilen nicht innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes errichtet. Eine Verlängerung dieser Frist ist gemäß § 4 Abs. 4 dieser Vereinbarung möglich.
- (3) Der Vorhabenträger kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Vertrages in Kraft tritt. Er ist auch zum Rücktritt berechtigt, wenn der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan in wesentlichen Teilen oder Inhalten vom Entwurf für den Satzungsbeschluss gem. § 16 dieses Vertrages abweicht.

§ 16 Vertragsbestandteile

(1) Der vorliegende Vertrag basiert auf folgenden Dokumenten:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erich, Waghäusler Straße 85 a“ in der Fassung für den Satzungsbeschluss bestehend aus:
 - Satzungstext,
 - Zeichnerischem Teil
 - Textlichem Teil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und Örtlichen Bauvorschriften (*Seiten 1-12*)
- *Jeweils in der Fassung vom 20.04.2020* -
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (*Fassung vom 03.09.2019*)
 - Begründung (*Fassung vom 20.04.2020*)
 - Umweltbericht (*Fassung vom 18.01.2019*)
- Anlage zum Vertrag: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

(2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Oberhausen-Rheinhausen, den 20.04.2020

Oberhausen-Rheinhausen, den 20.04.2020

Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen
Herr Bürgermeister Martin Büchner

Herr Stefan Zieger

- Gemeinde -

- Vorhabenträger -

Anlage – Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

