

## **Durchführungsvertrag**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ in Nassau

Die Stadt Nassau, Am Adelsheimer Hof, 56377 Nassau,

(nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

vertreten durch Herrn Stadtbürgermeister Manuel Liguori,

und

die LIB Leifheit Immobilien und Beteiligungen GmbH, Obertal 18, 56377 Nassau,

(nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt)

vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Herrn Rechtsanwalt Stefan Seip,

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

### **Teil A. Allgemeines**

#### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Betreutes Wohnen Unterer Bongert, Nassau“ (nachfolgend „**Vorhaben**“ genannt).
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ (Entwurfssfassung vom 31. März 2021) umgrenzten Grundstücke.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- a) vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ (Entwurfassung vom 31. März 2021) (**Anlage 1**),
- b) Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ vom 10. Mai 2021 (**Anlage 2**),
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 8. April 2021 (**Anlage 3**),
- d) Bauplan und Ansichten des Vorhabens vom 17. Januar 2022 (**Anlagen 4a, 4b, 4c und 4d**),
- e) Skizze der aktuellen Erschließungsanlagen (**Anlage 5**),
- f) Skizze der herzustellenden Leitungsführung (**Anlage 6**).

## **Teil B. Vorhaben**

### **§ 1 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen nebst Außenanlagen gemäß den in Anlage 3 und Anlage 4 enthaltenen Konkretisierungen.

### **§ 2 Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten nach den Regelungen dieses Vertrages sowie der bauordnungsrechtlichen Genehmigung des Vorhabens nebst etwaigen Hinweisen und Auflagen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten fertig stellen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Durchführung des Vorhabens inhaltlich und zeitlich mit der Stadt sowie mit den betroffenen Versorgungsträgern zu koordinieren. Stadt und Vorhabenträger wirken vertrauensvoll zusammen und informieren sich über den jeweiligen Stand ihrer Planungen.

### **§ 3 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, auf dem Gebiet des Vorhabens für die Dauer von 50 Jahren kein gastronomisches Angebot zum Verzehr von Speisen oder Getränken vor Ort einzurichten. Die Einrichtung eines Lieferservices für Speisen und Getränke zugunsten der Bewohner bleibt hiervon unberührt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Verpflichtung seinem Rechtsnachfolger, einem Pächter oder Betreiber des Vorhabens mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Auf Verlangen ist zur Absicherung dieser Verpflichtung eine Dienstbarkeit zu bestellen und im Grundbuch einzutragen.
2. Ohne Begründung einer diesbezüglichen Rechtspflicht bekräftigt der Vorhabenträger, dass er die Anmietung von Räumlichkeiten des Kulturhauses Nassau durch den Betreiber des Vorhabens für einzelne oder regelmäßige Veranstaltungen anregen wird.

## **Teil C. Erschließung**

### **§ 1 Herstellung der Erschließungsanlagen**

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine nach dem Betriebszweck des Vorhabens hinreichende äußere Erschließung des Grundstücks bezüglich Anbaustraße sowie Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorhanden ist.
2. Folgende Maßnahmen bezüglich der auf dem Vertragsgebiet vorhandenen Leitungen hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten vorzunehmen:
  - a) Verlegung / Umlegung der Haltung (Kanal Mischwasser, DN 250 in PP) 1961KM005 zwischen den Schächten 1961KM005 und

1935KM010 (Bestandsleitung in Anlage 5 orange eingezeichnet)  
gemäß der Einzeichnung in Anlage 6.

- b) Anschluss des Vorhabens an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
3. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt 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 die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.
  4. Das Recht, die in vorstehender Ziffer 2. a) bezeichnete Leitung zu verlegen, zu haben und zu unterhalten und das dienende Grundstück zum Zwecke der Reinigung und Reparaturen der Leitungen zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen, ist durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten in das Grundbuch zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zu sichern. Die Unterhaltungslast verbleibt beim Dienstbarkeitsberechtigten. Der Vorhabenträger trägt die Kosten und ist verpflichtet, entsprechende Bewilligungserklärungen abzugeben.

## **§ 2 Ausgleich für Erschließungsmaßnahmen**

1. Der Vorhabenträger erkennt an, dass die Stadt zur Ermöglichung des Vorhabens unter teilweiser Entwidmung der Erschließungsanlage „Unterer Bongert“ für den öffentlichen Verkehr umliegende Erschließungsanlagen mit erheblichem Aufwand ertüchtigt.
2. Um die erforderlichen Aufwendungen der Stadt möglichst zu kompensieren, verpflichtet sich der Vorhabenträger, an die Stadt auf Anforderung einen Geldbetrag in Höhe von 100.000,00 EUR (in Worten: einhunderttausend Euro) zu zahlen.
3. Da der Vorhabenträger zur freiwilligen Übernahme dieser Verpflichtung ausschließlich zum Zwecke einer Besserstellung der Stadt bereit ist, entfällt diese Verpflichtung ersatzlos, soweit die Stadt aufgrund der Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers bereits abgegebene Förderzusagen verlieren sollte. Die vorgenannte Zahlungsverpflichtung ist insoweit auflösend bedingt.

## **Teil D. Sonstiges**

### **§ 1 Kostentragung**

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
2. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Bebauungsplanänderung und -erweiterung bis zur Rechtsverbindlichkeit des Verfahrens.

### **§ 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der heutige 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.

### **§ 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht anfallen. Im Falle, dass diese von der zuständigen Behörde gefordert werden, sind diese durch den Vorhabenträger zu tragen.

### **§ 4 Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Stadt verpflichtet sich jedoch, bei Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplans, diesem zur Rechtsgültigkeit zu verhelfen, soweit die festgestellten Fehler durch ein neues Aufstellungsverfahren oder nach Maßgabe der §§ 214 ff. BauGB beseitigt werden können. Auch in diesem Falle trägt der Vorhabenträger sämtliche Kosten des Verfahrens.

### **§ 5 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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 Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 6 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Nassau, den

---

für die Stadt Nassau

---

für den Vorhabenträger