

**Durchführungsvertrag zur 1.Änderung und Erweiterung des
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“**
(Finaler Stand: 9. Januar 2026)

zwischen

der **Stadt Pegnitz** , vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Wolfgang Nierhoff

- nachfolgend kurz „**Stadt**“ genannt -

und

der **P3 SPV XXVS.à r.l.**, mit Sitz in Luxemburg, Geschäftsanschrift: 13-15-17, Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg, eingetragen im Handelsregister von Luxemburg (Registre de Commerce et des Sociétés) unter der Handelsregisternummer B284786], vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Adnae Zahrane (Manager Level A) und die Geschäftsführerin, Frau Katie Jane Schoultz (Manager Level B)

- nachfolgend kurz „**Vorhabenträger**“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch von Hainbronn des Amtsgerichts Bayreuth, Gemarkung Hainbronn, Blatt 2123 Flurstück 1698/2 (im Folgenden „**Südliches Grundstück**“) sowie Blatt 2384 Flurstück 1704, 1705 (im Folgenden „**Nördliches Grundstück**“ – Südliches Grundstück und Nördliches Grundstücke im Folgenden zusammen „**Grundstücke**“).

Der Vorhabenträger hat die Grundstücke mit Grundstückskaufvertrag (Ur.Nr 2415/2024, Notarin Manuela Müller mit Amtssitz in Pegnitz) vom 18.12.2024 (im Folgenden „**Kaufvertrag**“) erworben.

Der Vorhabenträger plant auf den Grundstücken einen Gewerbepark entsprechend der Vorgaben und unter Erfüllung der Voraussetzungen des Kaufvertrages zu errichten. Für das Nördliche Grundstück besteht bereits ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Pegnitz-West Erweiterung 3“, welcher jedoch für den geplanten Gewerbepark keine öffentliche baurechtliche Genehmigungsgrundlage darstellt. Für das Südliche Grundstück besteht aktuell noch kein Bebauungsplan.

Der Vorhabenträger hat daher am 3. Mai 2024 bei der Stadt einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für die Grundstücke betreffend die Errichtung von zwei Mehrzweckhallen gestellt und die Stadt hat am 15. Mai 2024 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Erweiterung um das Südliche Grundstück gefasst (**Anlage 1**).

Die zwischen den Parteien vereinbarten Mindestanforderungen an das Vorhaben gemäß Kaufvertrag sind in **Anlage 2** zu diesem Vertrag beschrieben und haben auch unter dieser Vereinbarung Gültigkeit.

Die Stadt sieht nach gegenwärtigem Planungsstand für das Planungsgebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor, dass den Anforderungen des Vorhabens (**Anlage 2**) entspricht.

Die Stadt und der Vorhabenträger beabsichtigen in einem kooperativen städtebaulichen Verfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans i.S.d. § 10 BauGB. Zu diesem Zweck schließen die Vertragsparteien diesen Vertrag.

Die Parteien stellen einvernehmlich fest, dass sie die Verwirklichung der Maßnahme befürworten und sichern sich unter Wahrung der jeweils eigenen Interessen eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Ziel zu, zügig die Voraussetzungen für eine Verwirklichung des vom Vorhabenträger geplanten Gewerbeparks auf den von ihm erworbenen Flächen zu schaffen.

I. Teil. Allgemeines

§ 1

Städtebauliche Planung

1. Die Stadt beabsichtigt für das Planungsgebiet den vorhandenen Bebauungsplan zu ändern und um das Südliche Grundstück zu erweitern (im Folgenden „**Bebauungsplan**“). Die Festsetzungen sollen einem Gewerbegebiet entsprechen, das die Bebauung mit dem vom Vorhabenträger geplanten Gewerbepark (**siehe nachfolgend Abs. 3**) bauplanungsrechtlich ermöglichen soll.
2. Der Vorhabenträger will das Planungsgebiet erschließen und die Grundstücke mit einem Gewerbepark bebauen, dessen Eckpunkte in der Präambel und in **Anlage 2** beschrieben sind.
3. Der geplante Gewerbepark Pegnitz des Vorhabensträgers (im Folgenden „**Vorhaben**“) soll nach aktueller Planung aus multifunktionalen Mehrzweckhallen mit Büro- und Gewerbeflächen in variablen Größen für unterschiedliche Betriebsarten bestehen, wie z.B.:
 - Lagerhaltung und Logistik
 - Produktion, Leichtindustrie und Fertigung
 - Montage- und Verpackungsarbeiten
 - Werkstattbetrieb oder Servicezentrum
 - Kombination von Lager, Produktion und VerwaltungDer Flächenmix aus Büro, Gewerbe und Produktion bietet ideale Bedingungen für kleine, mittelständische sowie größere Unternehmen aus der Region. Das Layout, welches den aktuellen Planstand des Vorhabens wiedergibt ist diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügt.
4. Die Stadt und der Vorhabenträger beabsichtigen übereinstimmend, bei der Planung kooperativ, vertrauensvoll, eng und wohlwollend zusammenzuarbeiten und sich nach besten Kräften zu unterstützen, um das Planungsziel möglichst schnell zu erreichen. Daher beabsichtigen die Stadt und der Vorhabenträger, schon im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes die Träger öffentlicher Belange mit dem Ziel der Gewinnung frühzeitiger Erkenntnisse informell einzubinden.

5. Die Stadt strebt an, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Stadtrat, die verbindliche Bauleitplanung gemäß BauGB zügig durchzuführen, um die angestrebte Gesamtentwicklung planungsrechtlich zu sichern und die Grundlage für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung zu schaffen. In diesem Zusammenhang beabsichtigt sie, den Bebauungsplan im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten soweit voranzutreiben, dass zeitnah verbindliches Baurecht eintreten kann.
6. Durch die Mitwirkung an dieser Vereinbarung sowie der auf der Grundlage dieser Vereinbarung zu schließenden weiteren städtebaulichen Verträge übernimmt die Stadt keine Verpflichtung, einen Bebauungsplan überhaupt aufzustellen oder im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans diesen mit einem bestimmten Inhalt zu erlassen. Sie behält uneingeschränkt das ihr nach dem Gesetz zustehende Planungsermessen (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) und ist an einer offenen und unvoreingenommenen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht gehindert.

II. Teil. Verpflichtungen des Vorhabenträgers

§ 2

Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 2 (zwei) Monaten nach Bestandskraft des Bebauungsplan einen Bauantrag für das Vorhaben zu stellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, nach Erteilung der Baugenehmigung entsprechend seines Antrags mit dem Vorhaben innerhalb von 2 Jahren zu beginnen.

Soweit der Vorhabenträger die Kosten nicht selbst trägt (siehe § 3 Abs. 3), wird er der Stadt folgende Kosten erstatten:

1. unter den Voraussetzungen des § 3 dieses Vertrages die Kosten, die der Stadt im Rahmen der städtebaulichen Planung während der Planungsphase bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes als Voraussetzung der städtebaulichen Planung und der entsprechenden planungsrechtlichen Verfahren entstehen, sofern diese bei der Stadt angefallen sind und
2. unter den Voraussetzungen des § 11 BauGB und zusätzlich des § 5 dieses Vertrages die Kosten, die der Stadt im Rahmen des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs als Folge des vom Vorhabenträger auf seinen Flächen geplanten Vorhabens entstehen, sofern diese bei der Stadt angefallen sind.

§ 2a Weitere Verpflichtung der Stadt - Dienstbarkeiten

1. Zur Durchführung des Vorhabens ist es für den Vorhabenträger erforderlich, dass zugunsten seiner Grundstücke sowohl von der Stadt als auch von dem Nachbargrundstück Grunddienstbarkeiten bewilligt und in das Grundbuch eingetragen werden, vgl. dazu als **Anlage 3** beigefügten Lageplan, rot eingewolkt, wobei die engültige Lage im weiteren Planungsverlauf noch festzulegen ist.
2. Die Stadt sichert mit dem Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages zu, dass sie alle zur Bewilligung und Eintragung erforderlichen Erklärungen abgeben wird, sofern der Bebauungsplan aufgestellt und der vom Vorhabenträger eingereichte Bauantrag genehmigt wird.
3. Der aktuelle bzw. jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flurstück 1699) ist vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet, eine Grunddienstbarkeit für die Führung von Regenabwässern zum öffentlichen Versickerungsbecken zugunsten der Grundstücke des Vorhabenträgers zu bewilligen und alle notwendigen Erklärungen abzugeben. Die Stadt sichert mit Unterzeichnung dieses Vertrages zu, dass sie den Eigentümer des Nachbargrundstücks entsprechend auffordern wird, alle erforderlichen Erlärungen zur Bewilligung und Eintragung abzugeben. Der einschlägige Kaufvertrag steht derzeit noch unter der aufschiebenden Bedingung einer rechtskräftigen Aufstellung des Bebauungsplanes,

welcher sich auch auf das Nachbargrundstück erstreckt. Die aufschiebende Bedingung wurde per Nachtrag zum Kaufvertrag aufgehoben, allerdings steht für die Wirksamkeit des Nachtrages noch der förmliche Beschluss des Stadtrates aus.

4. Dem Vorhabenträger steht das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag zu, wenn die Stadt ihrer Verpflichtung zur Eintragung eines Leitungsrechts auf dem Nachbargrundstück für die Entwässerung des Oberflächenwassers von dem Südlichen Grundstück gemäß vorstehend § 2a Absatz 2. nicht bis spätestens 30.06.2026 nachgekommen ist. Der Rücktritt muss schriftlich ausgeübt werden.

§ 3

Erstattungsfähige Kosten in der Planungsphase

1. Soweit in diesem Vertrag nicht anders bestimmt, wird der Vorhabenträger erforderliche Planungen und Gutachten im eigenen Namen und auf eigene Kosten beauftragen und hat dies zu einem großen Teil bereits vorgenommen.
2. Eigene Verwaltungskosten und Kosten für andere als die im vorgenannten Absatz genannten Maßnahmen, insbesondere Kosten städtischer oder sonstiger Mitarbeiter öffentlicher Stellen, stellt die Stadt dem Vorhabenträger für die Durchführung des städtebaulichen Verfahrens nicht in Rechnung.
3. Die Stadt stellt dem Vorhabenträger von diesem zu erstattende etwaige Kosten in Rechnung, nachdem sie die jeweiligen Leistungen abgenommen und die dementsprechenden Rechnungen der Leistungserbringer geprüft hat. Der Vorhabenträger ist berechtigt, an den jeweiligen Abnahmen teilzunehmen. Die Parteien werden sich Abnahmetermine zwei Wochen vorher schriftlich oder in Textform mitteilen.

§ 4

Bodensanierung

Der Vorhabenträger hat eventuelle Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auf eigene Kosten zu untersuchen und erforderlichenfalls zu sanieren. Entsprechendes gilt für den Umgang mit Kampfmitteln.

§ 5

Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB

1. Soweit nach dem Ausgleichskonzept des Bebauungsplans Flächen für den Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich sind, wird der Vorhabenträger den Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB im eigenen Namen und auf eigene Rechnung auf von ihm erworbenen Flächen durchführen.
2. Der Umfang der benötigten Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans ist im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren naturschutzfachlich ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

§ 6

Erschließung

1. Soweit es für die Erschließung des Vorhabens erforderlich ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf eigene Kosten zur Durchführung der inneren Erschließung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zur Anbindung des Vorhabens an die Norisstraße.

Zu diesen vom Vorhabenträger zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen gehören insbesondere

- a) die Straßen- und Wegeerschließung einschließlich der erforderlichen Fuß- und Radwege als innere Erschließung, jeweils einschließlich aller Ver- und Entsorgungsanlagen und Außenanlagen. Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt von Dritter Seite und ist nicht Gegenstand dieses Vertrages;
 - b) die Anbindung des Vorhabens an die Norrisstraße;
 - c) nach Maßgabe gesonderter Verträge mit den zuständigen Versorgungsträgern die Herstellung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in unterirdischer Weise (z. B. Wasser, Kanal, Gas, Strom, TK); hierzu zählen auch die für die Nutzung erforderlichen weiteren Einrichtungen (z. B. Übergabeeinrichtungen, Trafostation etc., die im Eigentum des Vorhabenträger verbleiben). Zur Sicherstellung der wassermäßigen Erschließung des Nördlichen Grundstücks und des Südlichen Grundstücks muss der Vorhabenträger mit der Juragruppe Zweckverband zur Wasserversorgung eine vertragliche Regelung treffen;
 - d) die Herstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Vorhabens, und die
 - e) Herstellung der erforderlichen Grünflächen und sonstiger Freianlagen.
2. Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es heutigen Anforderungen entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Ausbauqualität und Materialien für die in ihr Eigentum zu übernehmenden Erschließungsanlagen bestimmt die Stadt nach dem bei ihr üblichen Standard. Die Parteien sind sich bereits jetzt einig, dass die Stadt die der inneren Erschließung des Vorhabens dienenden Straßen und Wege sowie Fuß- und Radwege jeweils einschließlich der Nebenflächen, der Nebenanlagen und des Zubehörs sowie die in diesen Erschließungseinrichtungen jeweils verlegten Leitungen der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung nicht in ihr Eigentum übernimmt.
3. Die Stadt wird weder vom Vorhabenträger noch von dessen Rechtsnachfolgern Erschließungsbeiträge i.S.v. § 127 BauGB für solche Erschließungsanlagen oder Teile davon

einschließlich Nebenflächen, Nebeneinrichtungen und Zubehör erheben, die vom Vorhabenträger auf eigene Kosten errichtet wurden.

4. Soweit vom Vorhabenträger, insbesondere auf Wunsch der Stadt, zu erbringende Erschließungsmaßnahmen anders zu gestalten sind, als es für die Erschließung nur seines Vorhabens erforderlich wäre, trägt die Stadt etwaige Mehrkosten und erstattet diese dem Vorhabenträger.
5. Einzelheiten sind gegebenenfalls in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

§ 7

Ausschluss von Ansprüchen

1. Aus diesem Durchführungsvertrag kann der Vorhabenträger keinen Rechtsanspruch auf Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens, auf Aufstellung oder Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes oder auf bestimmte Festsetzungen eines Bebauungsplanes herleiten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die Vertragsparteien können aus dieser Vereinbarung ferner keinerlei Ansprüche und/oder Verpflichtungen zur/auf Übertragung von Grundstücken und/oder dinglichen Rechten an Grundstücken herleiten. Dies bleibt vielmehr ausschließlich anderen Verträgen vorbehalten.
2. Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf die Erstattung von Aufwendungen oder auf Entschädigungen oder Schadenersatz jeglicher Art, sofern die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes oder eines anderen städtebaulichen Verfahrens nicht oder nicht mit dem gewünschten Ergebnis durchführt, ohne dass dies das Ergebnis einer gerechten Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB ist, oder wenn ein derartiger Bebauungsplan durch Rechtsmittel für unwirksam oder nichtig erklärt werden sollte. Gleiches gilt, wenn keine Einigung über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan oder über sonstige städtebauliche Verträge erzielt wird, ohne dass die Stadt das Scheitern durch willkürliches Verhalten herbeigeführt hat, oder wenn das Verfahren durch einen Bürgerentscheid verzögert oder verhindert wird. Willkürlich in diesem Sinne wäre es, wenn Forderungen erhoben würden, die in vorangegangenen Regelwerken ausgeschlossen wurden, es sei denn, dass grundlegend

neue Erkenntnisse zu einer gänzlich anderen Bewertung der Lage führen müssten. In jedem Fall ist ein etwaiger Anspruch auf nachgewiesene planungsbezogene Aufwendungen im engeren Sinne beschränkt. Das sind nach Grund und Höhe nur solche Kosten, die bei der Stadt bei unterstellter eigener Planungstätigkeit als vergeblicher Aufwand angefallen wären.

3. Die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages berühren weder die Pflicht des Vorhabenträgers zur Zahlung von Herstellungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Kommunalabgabengesetz, insbesondere die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage, noch die Ansprüche der Stadt, des Abwasserwerkes bzw. der Juragruppe auf andere Beiträge und Gebühren. Unabhängig davon werden Kanalgebühren in Höhe der jeweils gültigen Satzung erhoben.

III. Teil. Schlussbestimmungen

§ 8

Kosten des Vertrages

Jede Partei trägt ihr eigene Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger trägt darüber hinaus sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Kosten des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen mit der erforderlichen Grünordnung. Er trägt auch die Kosten für etwa erforderliche weitere Genehmigungen. Hinsichtlich der Kostentragungspflicht, der bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten des Vorhabenträgers, verbleibt es auch dann, wenn der in der **Anlage 1** beigefügte vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte.

§ 9

Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, jederzeit die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten einzeln oder insgesamt, ganz oder teilweise, durch Dritte erfüllen zu lassen oder auf diese zu übertragen und/oder ihm nach diesem Vertrag oder sonst zustehende, nicht höchstpersönliche Rechte, einzeln oder insgesamt, ganz oder teilweise, durch Dritte ausüben zu lassen oder an diese abzutreten.
2. Für die in Abs. 1 genannten Rechtsgeschäfte bedarf der Vorhabenträger keiner Zustimmung der Stadt. Dies gilt nicht, soweit ein Wechsel des Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 5 BauGB zustimmungspflichtig wäre.
3. Im Fall der Übertragung von Pflichten nach diesem Vertrag auf Dritte haftet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt weiterhin gesamtschuldnerisch.

§ 10

Kündigung & Sonderkündigung

1. Die Möglichkeiten einer Kündigung und Anpassung dieses Durchführungsvertrages richten sich nach § 60 des Verwaltungsverfahrensgesetzes.
2. Darüber hinaus kann jede Partei den Durchführungsvertrag kündigen, sofern feststeht, dass das Vorhaben endgültig nicht durchgeführt wird. In diesem Fall besteht die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme von Kosten und/oder Leistungen fort, sofern und soweit solche bereits angefallen sind oder infolge bereits eingeleiteter und nicht mehr abänderbarer Maßnahmen noch anfallen werden.
3. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan bis zum 30.06.2026 nicht durch Veröffentlichung der Satzung rechtskräftig sein oder nicht zur Umsetzung des Vorhabens entsprechend den Mindestanforderungen in **Anlage 2** entsprechen, steht dem

Vorhabenträger ein Rücktrittsrecht zu. Dieses Recht ist innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnis über die Umstände zur Sonderkündigung gegenüber der Stadt schriftlich auszuüben.

Schlussbestimmungen

1. Die Stadt wird alle Anstrengungen unternehmen und alle Möglichkeiten ausschöpfen, um öffentliche Zuschüsse und sonstige Fördermittel für die in diesem Vertrag dargestellten Planungen und Maßnahmen zu erhalten. Eine entsprechende Verpflichtung obliegt dem Vorhabenträger, sofern er für derartige öffentliche Zuschüsse und sonstige Fördermittel selbst antragsberechtigt ist. Die Stadt zahlt erhaltene Zuschüsse und Fördermittel im Rahmen des rechtlich Zulässigen unverzüglich an den Vorhabenträger aus, soweit die finanzielle Förderung Leistungen begünstigt, die vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu erbringen sind.
2. Jegliche Änderung dieses Durchführungsvertrages bedarf gemäß § 57 VwVfG der Schriftform.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der übrige Inhalt des Vertrages gleichwohl wirksam. In diesem Falle sind die Parteien verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen der Vertragsschließenden am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn sich bei Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbaren sollte.
4. Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
 - Anlage 1** – Aufstellungsbeschluss der Stadt zu vorhabenbezogenem B-Plan
 - Anlage 2** - Mindestanforderungen an die Baugenehmigung
 - Anlage 3** – Lageplan Grunddienstbarkeit Entwässerung
 - Anlage 4** – Layout/Planungsstand

5. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

6. Die internationale Zuständigkeit liegt bei der deutschen Gerichtsbarkeit.

_____, den __. _____ 2025

Bürgermeister der Stadt Pegnitz

Geschäftsführer der P3 SPV XXVS.à r.l.

Geschäftsführer der P3 SPV XXVS.à r.l.