

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen für das Gebiet südlich der Theodor-Storm-Straße und östlich der Kaiserstraße

Zwischen der Gemeinde Hanerau-Hademarschen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Thomas Deckner,

nachstehend "Gemeinde" genannt,

und der Tepker Immobilien GbR, Westerstraße 15, 25557 Hanerau-Hademarschen, vertreten durch den Gesellschafter Herrn Christian Tepker

nachstehend "Vorhabenträger" genannt,

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Gemeinde hat am 26.01.2017 beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 nach § 12 BauGB aufzustellen. Damit soll ein Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgung“ festgesetzt werden. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zugrunde.

§ 1 Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarkts einschließlich notwendiger Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke (Flurstücke 21/1, 24/5, 24/4, 25/5, 173 und Teilfläche aus 25/6 der Flur 7 Gemarkung Hademarschen). Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Vertragsgebiet.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- b) Pläne zur Ausführung des Vorhabens (Grundriss und Ansichten; Anlage 2)
- c) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)
- d) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 (Anlage 4)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs des Typs Lebensmitteldiscounter mit einer Geschossfläche von ca. 1.450 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm. Das Hauptsortiment des Betriebs umfasst

Lebensmittel einschließlich Genußmitteln und Getränke, daneben können weitere Waren des täglichen Bedarfs (Haushalts- und Körperpflegemittel, Tabakwaren und Zeitungen) angeboten werden. Weitere Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Das Vorhaben umfasst auch die Errichtung der für den Betrieb notwendigen KfZ- und Fahrrad-Stellplätze, Fahr- und Gehwegen einschließlich Grundstückszufahrten und -zugängen, Anlagen zur Warenanlieferung, sonstige notwendige betriebliche Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagen-Sammelstelle, Müllabstellplatz etc.) sowie gärtnerisch gestaltete Grünflächen. Im Bereich der KfZ-Zufahrt ist ein Werbe-Pylon mit folgenden Maßen zulässig (Höhe x Breite x Tiefe): ... Werbeanlagen am Gebäude sind ebenfalls zulässig.

Im übrigen hat die Ausführung der diesem Vertrag zugrunde liegenden Vorhabenplanung (insbesondere Anlagen 2 und 3 des Vertrags) zu entsprechen.

(2) Das Vorhaben kann mit Zustimmung der Gemeinde auch in einer von Abs. (1) abweichenden, modifizierten Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang in den Grundzügen unverändert bleibt und nicht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 oder anderen Rechtsnormen widerspricht.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens ein Jahr nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von zwei Jahren fertig stellen.

(3) Die in Abs. (2) vereinbarten Fristen zur Fertigstellung wird die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz des Bauunternehmers, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.

Weitere Fristverlängerungen können mit schriftlicher Zustimmung der Vertragspartner vereinbart werden.

(4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. (2) vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. (3) verlängerten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Gemeinde geltend machen.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich:

- Errichtung einer Fußgängeranbindung an das benachbarte Flurstück 20/3 möglichst nahe der südwestlichen Ecke des Vertragsgebiets
- Anlieferung und Betrieb des Parkplatzes aus Lärmschutzgründen nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr.
- Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik zur Emissionsvermeidung ist die Fahrgassenoberfläche des Kundenparkplatzes in Betonsteinpflaster mit Minifase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm auszubilden und es sind lärmarme Einkaufswagen zwingend vorzusehen. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit schwingungsgedämpften Rollen und Metallkorb.
- Zum Schutz der Bebauung nördlich der Einkaufswagenammelstelle ist diese nach Norden abzuschirmen.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger führt alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durch.

§ 7 Erschließung der Grundstücke

(1) Der Vorhabenträger führt alle für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen zur Grundstückserschließung durch. Dies umfasst auch etwaige Veränderungen an den bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Abstimmung mit Ver- und Entsorgungsträgern einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Anträge und Genehmigungsverfahren.

(2) Sind Arbeiten an öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich, stimmt der Vorhabenträger Zeitpunkt und Dauer dieser Arbeiten mit der Gemeinde ab. Für den Zeitraum dieser Arbeiten übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Flächen und haftet für jeden Schaden, der aus der Verletzung dieser Pflicht entsteht.

(3) Der Vorhabenträger haftet für alle Schäden, die infolge der Erschließung und Durchführung des Vorhabens an bestehenden Erschließungsanlagen oder sonstigen Anlagen entstehen. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei.

§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung einer Hecke (mind. drei Pflanzen je laufendem Meter) aus einheimischen Laubgehölzen entlang der südwestlichen Grenze des Vertragsgebiets entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20
- Anpflanzung von mindestens zwölf einheimischen Laubbäumen (Mindestpflanzqualität Solitär, 3xv., Höhe > 200 cm) an einem mit der Gemeinde abgestimmten Standort im oder am Siedlungsraum. Sollte sich eine geeignete

- Fläche im Eigentum der Gemeinde befinden, verpflichtet sie sich, die Fläche dem Vorhabenträger für diese Maßnahme kostenfrei zur Verfügung zu stellen.
- Anbringen von mindestens zehn Nisthilfen (jeweils fünf für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) innerhalb des Vertragsgebiets an möglichst ungestörten Standorten.

Die Durchführung der Maßnahmen, insbesondere Artenwahl und Standorte, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens sechs Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen. Die Regelung zur Fristverlängerung bei unverschuldeter Verzögerung in § 4 Abs. (3) Sätze 1-3 dieses Vertrags gilt sinngemäß.

§ 9 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung einschließlich Kosten für Planungen, Gutachten und Genehmigungen.

§ 10 Vertragsstrafen

Bei Nichteinhaltung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen sind vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafen zu zahlen:

...

§ 11 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde 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 Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(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 in rechtlich zulässiger und wirtschaftlich vertretbarer Weise am nächsten kommen.

(3) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit In-Kraft-Treten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 oder Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB wirksam.

Gemeinde:

Hanerau-Hademarschen, den.....

.....

Vorhabenträger:

Hanerau-Hademarschen, den.....

.....