

Inhaltliche Zusammenfassung des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A, Deichhörn Nord, der Stadt Varel

Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 212 A, Deichhörn Nord, regelt zunächst in § 1 das Vertragsgebiet und den Inhalt des Vorhabens, der aus der Errichtung von fünf Gebäuden für die Bereitstellung von Wohnungen als Ferienwohnungen und zum Dauerwohnen besteht. Zudem wird geregelt, dass zur Sicherstellung der Herstellung des im Bebauungsplanes gestellten öffentlichen Weges ein eigenständiger Vertrag mit dem Deichband abzuschließen ist.

In § 2 werden die Bestandteile des Vertrages, bestehend aus dem Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, dem vorhandenen Erschließungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A inklusive Begründung und Umweltbericht, dem Gesamtkonzept und der Darstellung des heute nutzbaren Wendekreises am Kukshörner Weg festgelegt.

Alsdann wird in § 3 das geplante Vorhaben (Errichtung von fünf Gebäuden) unter Bezugnahme auf das Gesamtkonzept und den vorhandenen Erschließungsplan näher beschrieben. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger, Maßnahmen für eine ökologische Bauweise durchzuführen. Diese bestehen in dem Einbau energieeffizienter Brennwertthermen sowie Solaranlagen und der Abführung von Oberflächenwasser über Rigolen auf dem eigenen Gelände.

In § 4 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens. Hierzu hat er spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Bauantrag zu stellen und muss spätestens drei Monate nach Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen sowie innerhalb von vier Jahren das Vorhaben fertigstellen.

§ 5 legt unter Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan die Gestaltung der Hochbauten fest. Zudem wird geregelt, dass jede Ferienwohnung durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit entsprechend in ihrer Nutzung festgelegt wird. Der Vorhabenträger hat nach Veräußerung der Wohnungen eine entsprechende Liste mit den Zweckbindungen der einzelnen Wohnungen vorzulegen. Für den Fall des Verzuges wird hier eine Vertragsstrafe vereinbart. Zudem wird eine Vertragsstrafe vereinbart für den Fall, dass die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit der Festlegung der Zweckbestimmung der Wohnung nicht erfolgt ist.

Die Erschließung des Vertragsgebietes wird in § 6 des Vertrages geregelt. Hier wird festgelegt, dass das Bebauungsplangebiet über die Edo-Wiemken-Straße und die Straße Am Alten Deich und davon abgehend über eine noch herzustellende private Wegefläche erfolgen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich alsdann zur Herstellung aller im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen. Die öffentlichen Verkehrsanlagen sollen der Stadt kostenfrei ins Eigentum übergeben werden. Hierzu erfolgt vorher eine Abnahme.

Zur Absicherung der Pflichten des Vorhabenträgers für die öffentlichen Erschließungsanlagen ist eine Bürgschaft einzureichen, auf die die Stadt Varel im Falle einer Nichtherstellung zugreifen kann. Der Vorhabenträger hat sich um die Herstellung der Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Kommunikationsversorgung bzw. -entsorgung eigenständig zu kümmern. Alle notwendigen Genehmigungen hierfür hat er einzuholen.

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der Vorhabenträger hat zudem im Einzelfall auf Verlangen der Stadt Varel Baustoffe untersuchen zu lassen.

Für den Fall, dass eine Ertüchtigung äußerer Erschließungsanlagen erforderlich ist, wird dies vom Vorhabenträger übernommen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem dazu, dass die private Straßenverkehrsfläche solange von der Öffentlichkeit genutzt werden kann, bis eine Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Weg „Am Alten Deich“ und dem Kukshörner Weg realisiert worden ist. Es wird vereinbart, dass die Fläche der Wendeanlage des Kukshörner Weges kostenfrei an die Stadt zurückübertragen wird.

Alsdann wird klagestellt, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. März bis 31. Juli zu erfolgen hat

Die öffentlichen Wegeflächen sollen zudem als Deichzugangswege dienen und müssen entsprechend bautechnisch hergestellt werden.

Um eine durchgängige fußläufige Wegeverbindung in Nordsüd-Richtung zu gewährleisten, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf einer Breite von 3,5 m auf der privaten Verkehrsfläche zugunsten der Allgemeinheit.

Für die Gebäude Edo-Wiemken-Straße 53 B, Kukshörner Weg 7 C, D und E ist ein Beweisicherungsverfahren durchzuführen.

Es wird vereinbart, dass die Stadt Varel und der Vorhabenträger an der Umsetzung der Ergebnisse eines weiteren Verkehrsgutachtens zur Verbesserung des Knotenpunktes auf der Gast/Edo-Wiemken-Straße arbeiten. Die konkrete Umsetzung und die Kostenaufteilung erforderlicher Maßnahmen werden jedoch erst im Zuge der weiteren Bebauungsplanverfahren geregelt werden können.

Der Kukshörner Weg wird als Baustellenzufahrt ausgeschlossen. Des Weiteren soll die Saphuser Straße zu einer Sackgasse umgestaltet werden. Hierzu ist eine Wendemöglichkeit erforderlich, die vom Vorhabenträger zu übernehmen ist. Die bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Wendemöglichkeit erfolgt im Rahmen der weiteren noch aufzustellenden Bebauungspläne.

§ 7 des Vertrages regelt die innergebietliche Erschließung sowie den Schallschutz. Hierzu wird festgelegt, dass entlang der Grundstücksgrenze der Grundstücke Am Alten Deich 2 und Edo-Wiemken-Straße 53 B ein optischer Sichtschutz zu errichten ist.

Des Weiteren erkennt der Vorhabenträger die Maximalversiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 an und wird dies in Bezug auf die anderen noch aufzustellenden Bebauungspläne berücksichtigen.

Im vorliegenden Schallgutachten werden Immissionskonflikte beim Betrieb des Restaurants mit Kursaal festgestellt. Insofern verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Ergebnisse des Schallgutachtens bei den künftigen Planungen beim Umbau des Kursaales zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Vorhabenträger zudem, bis zum Umbau des Kursaales keine Feierlichkeiten mit Musikuntermalung über Zimmerlautstärke durchzuführen. Zudem hat die dortige Notausgangstür geschlossen zu bleiben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem, für den Betrieb der Gastronomieeinrichtung die Auflage zu akzeptieren, dass die An- und Ablieferung für den Betrieb in einem Zeitraum zwischen 7 Uhr und 20 Uhr durchzuführen ist. Die Öffnungszeiten dürfen einen Zeitraum von 7 Uhr bis 22 Uhr nicht übersteigen. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass die Ver- und Entsorgungsfahrten des gastronomischen Betriebes nicht über die private Verkehrsfläche erfolgen. Hinsichtlich der Geschwindigkeit verpflichtet sich der Vorhabenträger auf Fahrwegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sicherzustellen, dass Schrittgeschwindigkeit gefahren wird.

Sollte eine gastronomische Nutzung des Kursaales wieder aufgenommen werden, hat der Vorhabenträger zur Verkehrslenkung bei Veranstaltungen entsprechend organisatorische Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 8 des Vertrages regelt, dass vorhandene Leitungen der EWE Netz GmbH auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn rechtzeitig eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu erfolgen hat.

Gemäß § 9 des Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, die notwendige Löschwasserversorgung auf eigene Kosten durchzuführen.

In § 10 werden die Bauzeiten geregelt. Hierbei wird festgelegt, dass Bautätigkeiten nur montags bis freitags von 8 Uhr bis 18 Uhr, samstags von 8 Uhr bis 14 Uhr und sonntags gar nicht durchgeführt werden dürfen. Ergänzend wird auf die Vorschriften der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm hingewiesen sowie eine Vertragsstrafe bei Verstoß vereinbart.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in § 11 des Vertrages insoweit geregelt, dass eine Kompensation der Eingriffsfolgen in Höhe von 8.925 Werteinheiten durchzuführen ist. Hierzu wird eine naturschutzfachliche Aufwertung eines intensiv genutzten Hochmoorstandortes und die Umnutzung durch eine extensive Nutzung von Flächen im Ortsteil Dangastermoor vereinbart. Die Maßnahmen sind mit Abschluss der Vegetationsperiode umzusetzen, die auf den Baubeginn des Vorhabens folgt. Die Kompensationsmaßnahmen sind zudem dauerhaft durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Des Weiteren wird eine Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der Pflichten vereinbart.

Auf die teilweise Lage des Plangebietes in der Deichschutzzone wird in § 12 des Vertrages hingewiesen. Der Vorhabenträger nimmt dabei ausdrücklich die Widerruflichkeit der Ausnahmegenehmigungen der unteren Deichschutzbehörde zur Kenntnis und stellt die Stadt Varel gegenüber Regressansprüchen diesbezüglich frei.

In den Schlussbestimmungen wird in § 13 geregelt, dass der Vorhabenträger die Kosten des Vertrages inklusive die Kosten einer Biototypenkartierung, die seitens der Stadt Varel veranlagt wurden, zu tragen hat.

Sollte der Vorhabenträger wechseln, wird in § 14 geregelt, dass dies nur mit Zustimmung der Stadt Varel möglich ist.

Nach § 15 stimmt der Vorhabenträger als Eigentümer ausdrücklich den Inhalten des Bebauungsplanes zu.

Der Haftungsausschluss der Stadt Varel hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in § 16 geregelt. Hier stellt der Vorhabenträger die Stadt Varel von Schadenersatzansprüchen für den Fall frei, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes oder der 23. Flächennutzungsplanänderung herausstellen sollte.

§ 17 enthält die sogenannte salvatorische Klausel, nach der die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht die Wirksamkeit des gesamten Vertrages berührt und sich die Vertragsparteien verpflichten, unwirksame Bestimmungen durch sinngleiche wirksame zu ersetzen.

§ 18 regelt abschließend, dass der Vertrag mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder mit Erteilung einer Baugenehmigung wirksam wird. Abweichend hiervon wird die Kostentragungspflicht aufgrund von § 13 des Vertrages mit Unterzeichnung wirksam.