

Entwurf vom 10.09.2018

Durchführungsvertrag
gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Wittensee“ der Gemeinde Klein Wittensee

zwischen

der Gemeinde Klein Wittensee, vertreten durch deren Bürgermeister, Herrn Jürgen Schröder, dienst-ansässig im Amt Hüttener Berge, Mühlenstraße 8, 24361 Groß Wittensee,
- nachstehend „die Gemeinde“ genannt -

und

der Fa. Christian Jöhnk Bauunternehmen – Immobilienmanagement GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Hans-Joachim Graf von Gersdorff, Teichstraße 1, 24214 Gettorf,
- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Teil I – Allgemeines:

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1)
Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung des vom Vorhabenträger geplanten und konzeptionierten „Ferienhausgebietes am Wittensee“ zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Klein Wittensee und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

(2)
Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Grundstücke.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a)
der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b)
der Entwurf der Projektplanung mit Gestaltungskonzept (**Anlage 2**),
- c)
die vorläufigen Bauzeichnungen (**Anlage 3**),
- d)
das Nutzungs- und Betreiberkonzept (**Anlage 4**),
- e)
der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom (...) des Dipl.- Ing. Achim Böhm (**Anlage 5**) einschließlich Entwässerungsplan nebst Erläuterung (**Anlage 6**),

- g)
Zusammenstellung über die vorhabenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen (**Anlage 7**),
- h)
Zusammenstellung der geforderten Maßnahmen des Naturschutzbeirates bzw. der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises RD-ECK im Rahmen der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ (**Anlage 8**)
- i)
der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Klein Wittensee mit Teil A und B nebst Begründung und Umweltbericht (**Anlage 9**)
- j)
Vorgaben des Breibandzweckverbandes der Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld und Hüttener Berge (BZV) für die Verlegung von Leerrohren in Neubau- und Erschließungsgebieten vom 31.03.2017 (**Anlage 10**)

Teil II – Vorhaben:

§ 3 Beschreibung und Ziel des Vorhabens

(1)
Das Vorhaben betrifft die Anlage eines Ferienhausgebietes insbesondere die Errichtung und Vermarktung von 12 Ferienhäusern ausschließlich zur gewerblich-touristischen Vermietung einschließlich Vornahme der erforderlichen Ordnungsmaßnahmen und die Erstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen / Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Bebauung erfolgt dabei jeweils entsprechend den Anlagen zu diesem Vertrag, wie unter Teil I, § 2, insbesondere dem als **Anlage 5** beigefügten VEP beschrieben.

(2)
Die Entwicklung des Vorhabens und des Vertragsgebietes umfasst alle für die Erschließung, Einrichtung und Nutzung des Vorhabens sowie die den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen einschließlich der Anschlüsse an bestehende Erschließungsanlagen, insbesondere die in den Anlagen zu diesem Vertrag, wie unter Teil I, § 2 bezeichnet, ausgewiesenen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1)
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, das Vorhaben einschließlich Erschließung und die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Vorhabengebietes entsprechend den Anlagen zu diesem Vertrag, wie unter Teil I, § 2 bezeichnet, insbesondere dem als **Anlage 5** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt und nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages zu errichten. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Klein Wittensee sind zu beachten.

(2)
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus der Zusammenstellung der vorhabenbezogenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (**Anlage 8**) ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich des Vorhabengebietes und außerhalb durchzuführen. Die Fertigstellung der Maßnahmen wird unter Beteiligung der Gemeinde Klein Wittensee, der unteren Naturschutzbehörde und des Vorhabenträgers abgenommen.

(3)

Der Vorhabenträger erbringt ohne Anerkennung einer Rechtspflicht einen flächenhaften Ausgleich in einer Größe von 1,5 ha im Außenbereich der Hüttener Berge innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages oder den sofortigen Erwerb von 18.000 Ökopunkten eines Ökokontos für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“, obwohl Entlassungen aus dem LSG weder gesetzlich noch nach der jeweils gültigen Gebietsverordnung ausgleichspflichtig sind (**Anlage 9**).

§ 5

Durchführungsfristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 2 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Klein Wittensee einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 12 Monaten fertigstellen.

§ 6

Weitere Verpflichtungen

(1)

Sämtliche vom Vorhabenträger zu erstellenden Ferienunterkünfte sind in das Nutzungs- und Betreiberkonzept (**Anlage 4**), welches langfristig die gewerblich-touristische Nutzung sicherstellt, einzubinden.

(2)

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Ferienhausnutzung über die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde in Abt. II der Grundbücher zu sichern (s. Ziffer 4 des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes (**Anlage 4**)).

(3)

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte sowie die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches unterliegen der Genehmigung.

(4)

Der Vorhabenträger hat die im Umweltbericht zum vhb. B-Plan Nr. 2 festgelegten grünordnerischen Maßnahmen inkl. der Ausgleichsmaßnahmen und die geforderten Maßnahmen des Naturschutzbeirates bzw. der uNB im Rahmen der Entlassung aus dem LSG „Wittensee, Hüttener und Duvenstedter Berge“ vollumfänglich umzusetzen.

(5)

Darüber hinaus hat der Vorhabenträger die fachgerechte Grünpflege (festgesetzte Anpflanzungen) und die Errichtung der Gemeinschaftseinrichtungen (s. die in Ziffer 5 des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes aufgeführten Einrichtungen (**Anlage 4**)) sicherzustellen.

Die Unterhaltung und der Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen (öffentliche, sanitäre Anlagen) erfolgt durch die Gemeinde Klein Wittensee.

Außerdem übernimmt der Vorhabenträger die Pflege der öffentlichen Liegewiese.

§7 Verkehrssicherungspflicht

(1)

Vom Tag des Beginns der Arbeiten zur Durchführung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2)

Der Vorhabenträger haftet bis zur endgültigen Herstellung des Vorhabens für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Arbeiten an bereits verlegten Leitungen, Straßen und Wegen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

III. - Erschließung § 8 Herstellung der Erschließungsanlagen

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung des Vertragsgebietes entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan samt seiner Erläuterung (**Anlage 5**) sowie den nachfolgenden Regelungen durchzuführen.

(2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes zu schaffen, insbesondere alle für die Erschließung erforderlichen behördlichen und privaten Genehmigungen, Zustimmungen u. a. einzuholen sowie die gebotenen Anzeigen gegenüber den zuständigen Behörden vorzunehmen.

(3)

Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (insbesondere Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie der Breitbandversorgung durch den Breitbandzweckverband Hüttener Berge, Dänischer Wohld und Dänischenhagen (BZV)) so rechtzeitig verlegt werden, dass die Nutzung des Vertragsgebietes gesichert ist. Das Gleiche gilt für die Herstellung von Einrichtungen der Grundstücksentwässerung und Abfallentsorgung.

Die Erstellung des Leerrohrnetzes (Lieferung und Einbau des Materials) für die **Breitbandversorgung** wird die Erschließungsverpflichtete nach Vorgabe des "Breitbandzweckverbandes der Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld und Hüttener Berge (BZV)" vom Übergabepunkt in der Straße „Am See“ bis ins Erschließungsgebiet in offener Bauweise auf ihre Kosten vornehmen. Die Kosten der Netzplanung und die Herstellung des Netzes innerhalb des B-Planes sind durch die Erschließungsverpflichtete ebenfalls zu tragen.

Für den Bau von Leerrohrsystemen für die Telekommunikationsleitungen des Breitbandzweckverbandes der Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld und Hüttener Berge (BZV) ist die Erschließungsverpflichtete verantwortlich, dass die Verlegung nach den anliegenden Vorgaben des BZV erfolgt (**Anlage 11**).

Die Beauftragung der Netzplanung erfolgt durch den BZV.

Ebenfalls ist die erforderliche Zubringertrasse für das Erschließungsgebiet vom Übergabepunkt bis ins Erschließungsgebiet in offener Bauweise auf Kosten der Erschließungsverpflichteten herzustellen.

Die Erschließungsverpflichtete wird die Ausführung der Herstellungsarbeiten nur solchen Firmen übertragen, die die dafür erforderliche fachliche Eignung besitzen und zuverlässig, fachkundig und sach- bzw. leistungsfähig sind.

Die Firmen müssen über die erforderlichen Qualifikations- bzw. Befähigungsnachweise verfügen. Diese Voraussetzungen sind gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Eine Auflistung der vom BZV empfohlenen qualifizierten Firmen können Sie auf der Internetseite unter <http://www.amt-huettener-berge.de/politik-und-verwaltung/aktuelles/breitbandzweckverband.html> einsehen. (Diese Auflistung ist nicht abschließend.)

Sollte bei der Montage der Hausanschlüsse festgestellt werden, dass die Ausführungen nicht fachgerecht erfolgt sind und somit Nachbesserungen durch den Fachbetriebe des BZV erforderlich werden, so sind die Kosten für die ordnungsgemäße Herstellung von der Erschließungsverpflichteten zu tragen.

(4)

Zur leitungsgebundenen Erschließung des Vertragsgebietes müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Diese können an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

(5)

Auf dem Flurstück 28/2, Flur 5, Gemarkung Klein Wittensee verläuft eine Schmutzwasserleitung der Gemeinde Klein Wittensee. An diese Schmutzwasserleitung sind die Grundstücke Strandweg 7, 9 und 11 angeschlossen (s. Anlage).

Auf den Kaufvertrag vom 24.11.2011 der Urkundenrolle Nr. 1202 / 2011 zwischen der Gemeinde Klein Wittensee und Herrn Hans-Joachim Graf von Gersdorff wird in diesem Vertrag Bezug genommen.

Nach § 9 dieses Kaufvertrages hat der Vorhabenträger die im Grundbuch von Klein Wittensee, Blatt 30 in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eingetragene Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitungsrecht der Gemeinde Klein Wittensee) übernommen:

„Die Gemeinde Klein Wittensee hat das Recht, an der Nordwestseite des Flurstücks 28/2 der Flur 5, Gemarkung Klein Wittensee, innerhalb eines 4 m breiten Grundstücksstreifens eine unterirdische Schmutzwasserleitung nebst einem Kontrollschacht zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten und das belastete Grundstück hierzu jederzeit im erforderlichen Umfang zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen dürfen während des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, getroffen werden.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden.

Die Dienstbarkeit erlischt bei Wegfall dieses Bedarfs oder bei Kündigung durch den Bund.“

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die auf dem Flurstück 28/2, Flur 5, Gemarkung Klein Wittensee vorhandene Schmutzwasserleitung auf eigene Kosten so umzulegen, dass keine Überbauung durch die geplanten Ferienhäuser erfolgt und die Schmutzwasserleitung für die Gemeinde Klein Wittensee vollumfänglich zugänglich ist.

Die Umlegung der vorhandenen Schmutzwasserleitung ist im vorzulegendem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 5**) und dem dazugehörigen Entwässerungsplan (**Anlage 6**) zu berücksichtigen.

Die neu umgelegte Schmutzwasserleitung verbleibt als öffentliche Schmutzwasserleitung im Eigentum der Gemeinde Klein Wittensee. Eine entsprechende grundbuchliche Sicherung dieser

Schmutzwasserleitung, sowie die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde im vhb. B-Plan Nr. 2 sind vorzunehmen.

Teil IV – Nachweise und Sicherungen

§ 9

Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Nachweis, zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließung sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Lage zu sein, dadurch zu erbringen, dass er binnen 4 Wochen ab Abschluss dieses Vertrages

a)

durch die projektbegleitende Ingenieurgesellschaft eine das Vorhaben einschließlich der Erschließung sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betreffende Gesamtkostenermittlung erstellen und der Gemeinde vorlegen lässt,

b)

der Gemeinde einen auf dieser Gesamtkostenermittlung basierenden Finanzierungsplan vorlegt und durch Vorlage einer Bankbescheinigung nachweist,

(2)

Die zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Ansprüche der Gemeinde gegen den Vorhabenträger vorzulegende Bürgschaft entfällt.

Teil V - Schlussbestimmungen

§ 10

Kostentragung

(1)

Der Vorhabenträger trägt, sofern in diesem Vertrag keine anderen Regelungen getroffen werden, die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie sämtliche durch Regelungen in diesem Vertrag ausgelösten Kosten, soweit nicht im Einzelfall anderes vereinbart ist. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde findet nicht statt.

(2)

Auf den Kaufvertrag vom 24.11.2011 der Urkundenrolle Nr. 1202 / 2011 zwischen der Gemeinde Klein Wittensee und Herrn Hans-Joachim Graf von Gersdorff wird in diesem Vertrag Bezug genommen.

§ 11

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem evtl. Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Gemeinde nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 12

Kein Anspruch auf Ausstellung des Bebauungsplanes

(1)
Die Vertragsparteien sind sich darüber einig,

a)
dass durch diesen Vertrag gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB keinerlei Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde begründet wird und

b)
dass der Vorhabenträger für den Fall, dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht mit dem Erlass von Satzungsbeschlüssen endet, sondern vielmehr aufgegeben werden sollte, keinerlei Schadenersatz- oder Aufwendungsersatz oder sonstige Ansprüche gegenüber der Gemeinde zustehen, sofern sie nicht in diesem Vertrag ausdrücklich bestimmt sind.

Der Vorhabenträger bestätigt, sich dessen bewusst zu sein, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes – auch eines solches vorhabenbezogener Art – kraft gesetzlicher Anordnung ergebnisoffen auszugestalten ist und dass daher die vertraglich nicht ausschließbare Möglichkeit besteht, dass die Gemeinde im Rahmen der abschließenden Abwägung die gegen das Vorhaben vorgebrachten Belange höher als die für diese sprechenden gewichtet und vom Erlass eines Satzungsbeschlusses absieht.

(2)
Im Falle der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Klein Wittensee gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes rechtskräftig festgestellt wird.

§ 13

Veränderungen und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1)
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2)
Nebenabreden wurden nicht getroffen.

(3)
Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

(4)
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren die Wirksamkeit und Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung und dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Im Falle einer Lücke werden die Vertragsparteien eine Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

(5)
Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, werden diese von der Gemeinde nach billigem Ermessen i. S. d. § 315 BGB be-

stimmt, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

§ 14 Kündigung

(1)
Dieser Vertrag kann von den Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen und muss die Kündigungsgründe benennen.

(2)
Als wichtiger Grund für eine Kündigung von Seiten der Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger gilt insbesondere, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird oder der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt.

§ 15 Schlussbestimmung

(1)
Die Gemeinde und der Vorhabenträger verpflichten sich zur vertrauensvollen Zusammenarbeit. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die übertragenen Aufgaben in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen und auf Verlangen der Gemeinde über den jeweiligen Stand der Verfahrensdurchführung in geeigneter Form zu informieren.

(2)
Die Gemeinde und der Vorhabenträger werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Aufgaben nach diesem Vertrag erlangen, vertraulich behandeln und nur in beiderseitigem Einvernehmen an Dritte weitergeben. Sie werden für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge tragen. Ein schuldhafter Verstoß gegen die Bestimmung dieses Absatzes kann zur Auflösung des Vertrages, verbunden mit etwaigen Ersatzansprüchen der anderen Vertragspartei führen.

Klein Wittensee, den _____

Klein Wittensee, den _____

.....
Für die Gemeinde Klein Wittensee
Jürgen Schröder, Bürgermeister

.....
Für den Vorhabenträger
Hans-Joachim Graf von Gersdorff, Geschäftsführer