

- Ausfertigung für die Stadt Diepholz
- Ausfertigung für Herrn Reiner Richter

Durchführungsvertrag

Zwischen

der Stadt Diepholz, Rathausmarkt 1, 49356 Diepholz,
vertreten durch den Bürgermeister

- nachstehend Stadt genannt -

und

Herrn Reiner Richter, [REDACTED]

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird gem. § 12 BauGB folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ wird dieser Durchführungsvertrag geschlossen. Das Vorhaben liegt westlich der Ortslage Aschen und umfasst die Flächenflurstücke 26/1 und 26/2 der Flur 22, Gemarkung Aschen. Das Grundstück steht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf diese Grundstücke. Der Vorhabenträger beabsichtigt für die zukünftige betriebliche Absicherung im Vertragsgebiet die Errichtung einer weiteren gewerblichen Halle im nördlichen bereits bebauten Bereich sowie den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroräumen, Ausstellungsraum und Besprechungsraum im südlichen, unbebauten Bereich.

Der Vorhabenträger hat einen städtebaulichen Vertrag für die Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 10.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ beschlossen. Um die Überbaubarkeit der Fläche nur für das präzise umrissene Projekt des Vorhabenträgers zu ermöglichen, wurde durch den Verwaltungsausschuss am 24.04.2019 beschlossen, das Verfahren von einem Angebotsbebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu ändern. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 12.06.2019 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.09.2019 bis 28.10.2019 statt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Stadt den mit ihr abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zugrunde legen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag, die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsmaßnahmen und Vorhaben durchzuführen.

Durch die Regelungen dieses Vertrages bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu einem bestimmten Bauleitplan wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Stadt im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Plangebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen gemacht.

Teil I: Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flächenflurstücke 26/1 und 26/2 der Gemarkung Aschen, zur Gesamtgröße von ca. 22.670 m² (siehe Anlage 1).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan (nebst Begründung und Umweltbericht); einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes;
- Anlage 3: Ansichten

Teil II: Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger will den Betrieb am Standort modernisieren. Für die zukünftige betriebliche Absicherung sind die Errichtung einer weiteren gewerblichen Halle im nördlichen bereits bebauten Bereich sowie der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroräumen, Ausstellungsraum und Besprechungsraum im südlichen unbebauten Bereich geplant. Zur Erschließung werden die Grundstücke 62/26 und 59/26 genutzt.

§ 4 Durchführung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 Aschen „Lindloge Nord“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Maßgaben dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses im südlichen unbebauten Bereich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 18 Monaten fertigstellen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für den Neubau der Betriebshalle im nördlichen bereits bebauten Bereich, spätestens 36 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 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 12 Monaten fertigstellen.
- (4) Die Errichtung der Erschließungsmaßnahmen sind von der unter Abs. 2 und 3 genannten Frist umfasst. Die Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 dieses Vertrages sind bis zum 30.11. des Jahres fertig zu stellen, in dem das Vorhaben abgeschlossen wurde.

Teil III: Erschließung

§ 5 Erschließung

- (1) Die Erschließung erfolgt über die Privatstraße „Lindloge“. Die im Plangebiet notwendigen Leitungen für die Versorgung und Entsorgung des Vorhabens, werden an die öffentlichen Erschließungsanlagen - im Einvernehmen mit der Stadt und den anderen öffentlichen Erschließungsträgern - angeschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Für die Wasserversorgung sind entsprechende Versorgungsleitungen zu verlegen. Die Zuwegung muss aus Brandschutzgründen für Fahrzeuge mit bis zu 16 t Gesamtmasse geeignet sein.
- (2) Die Zufahrt zur Betriebshalle ist als wassergebundene Wegedecke, bzw. als Schotterfläche und die Zufahrt zum Wohn- und Geschäftshaus aus Natursteinbruch herzustellen.

Teil IV: Kosten und Sicherheiten

§ 6 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Kosten für ggf. notwendig werdende Gutachten und

Untersuchungen sowie daraus resultierende Folgekosten. Hierfür wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

- (2) Der Vorhabenträger übernimmt ferner die Kosten der Stadt, die ausschließlich im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens entstanden sind oder künftig entstehen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Kosten auf Nachweis innerhalb eines Monats nach Rechnungstellung durch die Stadt an diese zu erstatten.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt weiterhin sämtliche Erschließungskosten, auch ggfs. für auf öffentlichem Grund erforderlich werdende Ausbaumaßnahmen im Rahmen des Anschlusses an die Gemeindestraße und an die Erschließungsanlagen im Lindloge, mit Ausnahme der Kosten für die Herstellung von Schmutzwasserkanalleitungen im Lindloge.

§ 7 Vertragsstrafen

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

1. Zuwegung nicht entsprechend der Vorgaben [REDACTED]
2. Abweichungen vom Gebäude [REDACTED]
3. Nicht einhalten von Fristen [REDACTED].

Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes gegen diesen Vertrag innerhalb der vorstehend genannten Beiträge von der Stadt verbindlich festgesetzt. Sie ist fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass das Vorhaben diesem Durchführungsvertrag widerspricht. Die Vertragsstrafe entfällt, sofern der Verstoß innerhalb von 30 Tagen nach der Benennung durch die Stadt beseitigt ist.

Die Vertragsstrafen werden bei jedem Verstoß fällig, d.h. dass bei einer Wiederholung des Verstoßes eine erneute Vertragsstrafe anfällt.

§ 8 Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

- Der als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstreifen am westlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- In dem im Bebauungsplan bezeichneten Bereich zur Anpflanzung einer Strauch-Baum Hecke ist eine standortgerechte Gehölzstruktur – aus Eichen, Buchen, Birken – zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf der im Bebauungsplan bezeichneten Fläche ist fachgerecht eine Streuobstwiese mit alten Obstsorten anzupflanzen. Zulässig sind ausschließlich Obstbäume regionaler Sorte der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Als Anwuchshilfe ist jeder Holzstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und

mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland (Mähwiese mit 1-2 Mähterminen pro Jahr oder Beweidung) zu nutzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 9 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gem. § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10 Verpflichtungen

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, wird durch den Vertrag nicht begründet.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gem. § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhabenträger gegen wesentliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag – insbesondere Fristen – verstößt. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche aufgrund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen.

§ 11 Schlussbestimmung

- (1) Abweichungen von den Bestimmungen des Durchführungsvertrags sind – mit Zustimmung der Stadt – zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es sind nur Abweichungen zulässig, welche sich aus dem Bau heraus ergeben und für die Errichtung zwingend notwendig sind. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der

Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Stadt kann Fristen auf Antrag des Vorhabenträgers verlängern. Der Antrag ist spätestens 3 Monate vor Ablauf der entsprechenden Frist zu beantragen. Dem Antrag ist eine ausführliche Begründung beizulegen. Die Fristverlängerung liegt im Ermessen der Stadt und ist nur aus sachgerechten Gründen zulässig.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Die Parteien bestätigen sich gegenseitig, dass die vereinbarten Leistungen des Vertrages nach den gesamten Umständen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang stehen. Soweit einzelne Vorschriften des Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot des sachlichen Zusammenhangs verstoßen, verpflichten sich die Parteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien und der Angemessenheit des sachlichen Zusammenhangs entsprechen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, wird die Angemessenheit und der sachliche Zusammenhang nach billigem Ermessen durch Urteil in entsprechender Anwendung des § 315 Abs. 3 BGB bestimmt.
- (5) Dieser Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam. Beide Parteien können den Vertrag durch schriftliche Erklärung kündigen, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.

Diepholz, den _____

Richter

Diepholz, den _____

Stadt Diepholz

Marré

Der Bürgermeister