

**Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB und städtebaulicher Vertrag
nach § 11 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 1 (VB 1) „Sandkoppel“ (Reetdorf Geltinger Birk) der Gemeinde Nieby**

Zwischen der Gemeinde Nieby, vertreten durch den Bürgermeister Volker Lippert,
c/o Amt Geltinger Bucht, Holmlück 2, 24972 Steinbergkirche

– nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

der Geltinger Birk Sandkoppel GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Flensburg unter HRA 8220 FL, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin ES II Verwaltungs GmbH, eingetragen in Handelsregister des Amtsgericht Flensburg unter HRB 10442 FL, vertreten durch deren Geschäftsführer, Kaufmann Norbert Essing, sämtlich Gut Roest, 24376 Kappeln,

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt,

wird folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage des von ihm mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 in Nieby, Sandkoppel, auf der ca. 78.800 m² großen Grundstücksfläche der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft „Kaserne Sandkoppel“ ein Feriendorf mit maximal 41 reetgedeckten Ferienhäusern mit max. 48 Ferienwohnungen mit zusammen max. 236 Ferienbetten zu erstellen, die erforderlichen Erschließungs-, Ausgleichs- und sonstigen umweltbezogenen Maßnahmen durchzuführen sowie die langfristige Nutzung als naturnahes Feriendorf in Anbindung an das Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ zur gewerblich touristischen Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis sicherzustellen.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Nieby, Flur 3, Flurstücke 13/2, 16/6, 134 und 195. Die planungsrechtliche Beurteilung des Baugebietes erfolgt nach § 35 BauGB, nachdem 1995 die Bundeswehrrnutzung entfallen ist. Zur städtebaulichen Ordnung und zur Erschließung war das Bebauungsplanaufstellungsverfahren im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Vorhabenträger hat zur Gemeindevertretersitzung am 10. Juli 2014 ein Konzept für die vorstehend beschriebene Nutzung vorgelegt und gem. § 12 BauGB beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Er hat dazu in Abstimmung mit der Gemeinde durch das Architektenbüros Dogs aus Husby und Hansen aus Hürup einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeiten lassen, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll.

In seiner Sitzung vom 13. November 2014 hat die Gemeindevertretung beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die Bürgerbeteiligungen nach § 3 BauGB und die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 BauGB wurden inzwischen durchgeführt.

Der Vorhabenträger ist bereit und als Eigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke sowie dinglich gesicherter Nutzungsberechtigter von für einzelne Ausgleichmaßnahmen benötigten Fremdflächen auch in der Lage, das geplante Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

I. Generelles zum Vorhaben

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (VB 1) „Sandkoppel“ (Reetdorf Geltinger Birk) der Gemeinde Nieby **Anlage 1**, nachfolgend „VB 1“ genannt, sowie die langfristige Sicherung der Nutzung der nach dem VB 1 zu errichtenden Ferienhausanlage in Anbindung an das Naturschutzgebiet Geltinger Birk entsprechend der touristischen Grundkonzeption aus der Projektbeschreibung **Anlage 6**.

(2) Das Vertragsgebiet besteht aus den im Lageplan **Anlage 2** „rot“ umgrenzten Grundstücke im Geltungsbereich des VB 1 sowie aus der in **Anlage 3** gekennzeichneten speziellen Teil-Ausgleichsflächen für Fledermausquartiere und Nisthilfen, die derzeit im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein stehen und für die der Vorhabenträger ein durch Gestattungsverträge gesichertes Nutzungsrecht hat. Weiter umfasst das Vertragsgebiet die im Plan **Anlage 8** „blau“ angelegten sog. „Sperrgräben“, die derzeit im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein e.V. steht und für die der Vorhabenträger ein durch Gestattungsverträge gesichertes Nutzungsrecht hat, sowie die im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Zufahrtsstraße „Sandkoppel“ von der Einmündung der Dorfstraße bis zum Geltungsbereich des VB 1.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 (Entwurf, Bearbeitungsstand Behördenbeteiligung/öffentliche Auslegung November 2015)
- Anlage 2:** Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans VB 1.
- Anlage 3:** Lageplan der Teil-Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- Anlage 4:** Begründung zum VB 1 mit Umweltbericht
- Anlage 5:** Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektplanung mit Gestaltungsplan und Erschließungsplan)
- Anlage 6:** Projektbeschreibung (Touristische Grundkonzeption) einschl. Nutzungs- und Betreiberkonzept
- Anlage 7:** Plan mit Abgrenzung der Bauabschnitte
- Anlage 8:** Plan mit Wegerechten und Sperrgräben

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die 8 Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung von maximal 41 einstöckigen reetgedeckten Ferienhäusern mit max. 48 Ferienwohneinheiten mit darin enthaltenen insgesamt max. 236 Ferienbetten sowie einem Servicegebäude zur Nutzung als Sondergebiet i.S.d. § 10 Abs. 4 BauNVO. Die Bebauung und ihre Nutzung sollen ausschließlich und auf Dauer dem Erholungsaufenthalt eines ständig wechselnden Personenkreises im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung (Anlage 6) dienen. Die vorgesehenen Stellplätze werden außerhalb der Baufenster, den Ferienhäusern räumlich zugeordnet vorgesehen.

(2) Maßgebend für die Realisierung ist der vom Vorhabenträger erstellte und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan **Anlage 5**. Abweichungen hiervon setzen eine Änderung des Durchführungsvertrages voraus.

II. Durchführung des Vorhabens

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und sonstiger umweltbezogener Maßnahmen, im Vertragsgebiet und den Teilflächen außerhalb des Vertragsgebietes nach den Regelungen dieses Vertrages, den Festsetzungen des VB 1 (**Anlage 1**) sowie der Projektplanung und Erschließungsplanung (**Anlage 5**) unter Berücksichtigung der Maßgaben des Umweltberichtes (Bestandteil der **Anlage 4**).

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 8 Wochen nach dem Inkrafttreten des VB 1 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das geplante Vorhaben über die Gemeinde (Amt Geltinger Bucht) beim Kreis Schleswig-Flensburg einzureichen.

(3) Der Vorhabenträger hat das Vorhaben gerechnet ab Bestandskraft der Baugenehmigung in Abschnitten gem. **Anlage 7** – wie folgt – fertig zu stellen:

- a) Bauabschnitt 1 „Erschließung“ binnen 1 Jahres,
- b) Bauabschnitt 2 „Service-Gebäude und Reetdachkaten“ binnen 2 Jahren,
- c) Bauabschnitt 3 „Reetdachkaten“ binnen 4 Jahren,
- d) Bauabschnitt 4 „Reetdachkaten“ binnen 5 Jahren,
- e) Bauabschnitt 5 „Reetdachkaten“ binnen 6 Jahren.

Eine parallele oder vorzeitige Erstellung ist zulässig.

(4) Die Gemeinde wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn sich die Durchführung des Vorhabens aufgrund von Tatsachen verzögert, die nicht vom Vorhabenträger zu vertreten sind. Dies ist namentlich der Fall, wenn gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung von dritter Seite Rechtsmittel eingelegt werden und der Vorhabenträger deshalb die Umsetzung der Maßnahme aussetzt, sowie aufgrund von Witterungseinflüssen oder sonstiger höherer Gewalt.

§ 5 Erschließung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gesamte „innere Erschließung“ des Vorhabens bestehend aus Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Löschfeuerleitungen sowie Leitungen für Energie und Medien gem. dem Erschließungsplan der **Anlage 5** nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die ihm gehörende private Zufahrtsstraße „Sandkoppel“ von der Gemeindestraße „Dorfstraße“ zum Vertragsgebiet durch Eintragung von erstrangigen Wege- und Leistungsrechts-Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke des Geltungsbereichs des VP 1 sowie deckungsgleicher Baulasten als Erschließung privatrechtlich und öffentlich-rechtlich zu sichern und die Straße in einem verkehrssicheren für den Verkehr mit PKW und LKW bis zu einem Gesamtgewicht von 42 t geeigneten Zustand zu erhalten.

Die Zufahrt von der Privatstraße Sandkoppel zur öffentlichen Dorfstraße wird durch Überwegungsrechte und Baulasten über Grundflächen Dritter (Alsen, Gemeinde, Vorhabenträger) zur Dorfstraße hin gesichert.

Der Vorhabenträger wird bei der zuständigen Straßenaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg die Genehmigung zur Aufstellung von folgenden amtlichen Verkehrszeichen beantragen und diese nach Genehmigung auf eigene Kosten aufstellen und unterhalten:

- a) an der Einmündung in die Dorfstraße in Fahrtrichtung Dorfstraße Zeichen 205 „Vorfahrt gewähren“,
- b) an der Einmündung in die „Sandkoppel“ Fahrtrichtung Feriendorf Zeichen 357 „Sackgasse“,
- c) an der Einmündung „Sandkoppel“ Fahrtrichtung Feriendorf Zeichen 274.1 „Beginn Tempo 30-Zone“ alternativ Zeichen 274 „Tempo 30 km/h“;
- d) an der Einmündung „Sandkoppel“ Fahrtrichtung Dorfstraße Zeichen 274.2 „Ende Tempo 30-Zone“ alternativ Zeichen 278 „Ende Tempo 30“,
- e) entlang der Straße „Sandkoppel“ Zeichen 283 „absolutes Halteverbot“.

Sollte der Kreis die Aufstellung nicht genehmigen, wird der Vorhabenträger entsprechende private Ge- und Verbotsschilder, die nicht den amtlichen Schildern entsprechen dürfen, aufstellen.

(3) Der Vorhabenträger verzichtet auf ein Anschlussrecht an gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlagen. Er wird im Vertragsgebiet eine für die Entsorgung des Schmutzwassers des Feriendorfes ausreichende, den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik entsprechende Kläranlage planen, durch die Abwasserbehörde des Kreises

Schleswig-Flensburg genehmigen, auf eigene Kosten errichten und durch die Abwasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abnehmen lassen. Er verpflichtet sich, die Anlage nach den Regeln der Abwassertechnik und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Abwasserrechts zu betreiben, instand zu halten, instand zu setzen und ggfs. zu erneuern.

Anfallenden Klärschlamm hat der Vorhabenträger entsprechend der geltenden Abwassersatzung der Gemeinde entsorgen zu lassen. Die Gemeinde wird den Vorhabenträger nach Abnahme der Anlage durch den Kreis vom Anschluss- und Benutzungszwang ihrer Abwassersatzung befreien, ausgenommen die Beseitigung des Klärschlammes.

(4) Über die Versorgung des Vorhabens mit Trink- und ggfs. Löschwasser hat der Vorhabenträger parallel eine Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband Ostangeln abgeschlossen.

(5) Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten hat der Vorhabenträger die fachgerechte Ausführung fachgutachterlich/fachbehördlich gegenüber der Gemeinde nachweisen/bestätigen zu lassen.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen umweltbezogenen Maßnahmen nach Maßgabe des als Bestandteil der in der Begründung des VB 1 (**Anlage 4**) enthaltenen Umweltberichts einschließlich der sich aus der Abwägung und dem Satzungsbeschluss noch ergebenden Änderungen innerhalb der im Umweltbericht aufgeführten Fristen (Baubeginn BA 1) zu realisieren. Die Kosten hierfür werden zur Bestimmung der Sicherheit auf € 100.000,--

(in Worten Euro einhunderttausend 00/100)

kalkuliert.

Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde vor Baubeginn eine geeignete Sicherheit in der vorgenannten Höhe. Nach Fertigstellung der Maßnahmen hat der Vorhabenträger die fachgerechte Umsetzung fachgutachterlich/fachbehördlich gegenüber der Gemeinde nachweisen/bestätigen zu lassen.

Nach Nachweis der vertragsgerechten Fertigstellung ist die Sicherheitsleistung zurückzugeben, bzw. bei abschnittsweiser Durchführung anteilig zu reduzieren.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt nach Fertigstellung die Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsflächen sowie die fachgerechte Grünpflege der Knicks, Maßnahmen- und Saumflächen im Vertragsgebiet sowie entlang der Straße „Sandkoppel“. Die Kosten hierfür werden mit 5.000,-- € p.a. kalkuliert.

Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde vor Baubeginn eine geeignete Sicherheit in der vorgenannten Höhe, z.B. in Form einer auf allen Grundstücken lastenden Sicherheitshypothek in dieser Höhe.

(3) Die Gemeinde wird die vorgenannten Fristen angemessen verlängern, wenn die Nichteinhaltung auf Umständen beruht, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.

(4) Die Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung der Fledermausquartiere und Nisthilfen auf fremden Flächen hat der Vorhabenträger durch vertragliche Vereinbarungen mit der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein für die Dauer von mindestens 30 Jahren sichergestellt.

§ 7 Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen, Schadensersatz

(1) Der Vorhabenträger wird der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss eine unbefristete Bürgschaft eines zum Geschäftsbetrieb in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstituts zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen umweltbezogenen Maßnahmen gem. § 6 (1) über
€ 100.000,--
sowie eine Sicherungshypothek zur Sicherstellung der Pflegemaßnahmen gem. § 6 (2) in Höhe von
€ 150.000,--
stellen.

(2) Die Bürgschaft für die Herstellung Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen umweltbezogenen Maßnahmen wird an den Vorhabenträger zurückgegeben, sobald der Nachweis gem. § 6 (1) Satz 3 erbracht worden ist. Bei abschnittweiser Fertigstellung wird die Bürgschaft angemessen reduziert werden.

(3) Zur weiteren Sicherstellung der Erfüllung der Pflichten des Vorhabenträgers auf Herstellung der Erschließung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen und umweltbezogenen Maßnahmen aus den vorstehenden §§ 4 bis 6 dieses Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger, für jeden Fall einer von ihm zu vertretenden Nichterfüllung der dort übernommenen Pflichten ein von der Gemeinde nach billigem Ermessen festzusetzende Vertragsstrafe, mindestens jedoch 5.000,-- € zu zahlen.

(4) Im Fall der Kündigung dieses Vertrages wegen Nichterfüllung hat der Vorhabenträger der Gemeinde die ihr entstandenen Schäden, mindestens aber die Kosten im Zusammenhang mit der Planung und dem Durchführungsvertrag, zu erstatten. Gezahlte Vertragsstrafen werden auf Schadensersatzansprüche angerechnet.

III. Planzielsicherung

§ 8 Unterlassungs-Dienstbarkeiten

(1) Der Vorhabenträger hat die erstellten Baulichkeiten einschließlich der dazu gehörigen Grundflächen im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung (Anlage 6)

zu nutzen. Er wird zur Sicherung der ausschließlichen Ferienhausnutzung zugunsten der Gemeinde in die Grundbücher der im Plangebiet liegenden Grundstücken, deren Bebauung mit Ferienhäusern vorgesehen, vor Baubeginn jeweils eine in Abt. II und III des Grundbuchs erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

Der jeweiligen Eigentümer wird es unterlassen, die auf dem belasteten Grundstück stehenden Ferienhäuser zu anderen Zwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen, als zur Erholungszwecken eines ständig wechselnden Benutzerkreises im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung (Anlage 6) , insbesondere wird er es unterlassen, es als Wochenendhaus oder als Dauer- oder Zweitwohnung zu nutzen oder nutzen zu lassen.

(2) Sollte die planungsrechtliche Festsetzung einer Ferienhausnutzung wegfallen und für die errichteten Gebäude eine andere Nutzung genehmigt werden, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschung dieser Dienstbarkeiten zu bewilligen.

§ 9 Wegerechts-Dienstbarkeiten

(1) Zur Sicherung der für die zweckentsprechende Nutzung des Vertragsgebietes und des angrenzenden Naturschutzgebietes „Geltinger Birk“ erforderlichen Pflege des Naturschutzgebietes und Regulierung des Wasserhaushaltes und der „Vernässung“ mittels des vorhandenen Sperrwerkes berechtigt der Vorhabenträger die Gemeinde, die im Lageplan **Anlage 8** „rot“ umrandete Straße „Sandkoppel“ und den „grün“ umrandeten Wegebereich des sog. „Krötenweges“ durch Mitarbeiter zu begehen oder mit Dienstfahrzeugen zu befahren oder von Dritten, wie z.B. Mitarbeiter von Landes- oder Kreisbehörden oder Vereinigungen zur Pflege des Naturschutzgebietes, die sie dazu berechtigt hat, oder von ihr oder von diesen beauftragten Firmen begehen oder befahren zu lassen. Das Wegerecht gilt nicht für Schwerlastfahrzeuge oder schwere Baufahrzeuge. Schäden, die durch die Benutzung entstehend, sind vom Verursacher zu ersetzen. Die Instandhaltung und Verkehrssicherung für den „grün“ umrandeten Bereich obliegt der Gemeinde. Der Vorhabenträger wird zugunsten der Gemeinde eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit in die Grundbücher der Wegegrundstücke eintragen lassen. Die Dienstbarkeit soll im Gleichrang mit der nachfolgenden weiteren Dienstbarkeit eingetragen werden, ansonsten den ersten Rang in Abt. II und III der Grundbücher erhalten.

(2) Zur Sicherung der für die Existenz des Naturschutzgebietes „Geltinger Birk“ und des angrenzenden hochwertigen Naturraumes, welche die Grundlage des Betreiberkonzeptes des zu schaffenden Feriendorfes sind, erforderlichen Zugänglichkeit dieses Gebietes berechtigt der Vorhabenträger die Allgemeinheit, die in der **Anlage 8** „rot“ und „grün“ umrandeten Wegeflächen, so lange sie Bestandteil des öffentlichen Wanderwegenetzes sind, als fußläufige Zuwegung zu diesem Gebiet zu nutzen. Der Vorhabenträger wird zugunsten der Gemeinde eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit in die Grundbücher der Wegegrundstücke eintragen lassen. Die

Dienstbarkeit soll im Gleichrang mit der vorstehenden weiteren Dienstbarkeit eingetragen werden, ansonsten den ersten Rang in Abt. II und III der Grundbücher erhalten. Sollten Wegeflächen aus dem Wanderwegenetz ausscheiden, ist diese Dienstbarkeit entsprechend einzuschränken.

§ 10 Informationspflichten

Der Vorhabenträger wird

a) die Nutzer der Ferienwohnungen durch

aa) Anbringen und Unterhaltung von Informationstafeln auf dem Freigelände insbesondere beim Service-Gebäude,

bb) deutliche Hinweise in der sog. Hausmappe,

cc) deutliche Hinweise auf der Web-Site des Feriendorfes und

dd) Beifügung eines Merkblattes zu jedem Mietvertrag

deutlich auf den Verhaltenskodex im Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ hinweisen sowie

b) es der Gemeinde und/oder von ihr dazu berechtigten im Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ tätigen Naturschutzorganisationen gestatten, in den Ferienwohnungen und etwaigen Gemeinschaftseinrichtungen Informationsmaterial über das Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ und das richtige Verhalten der Besucher dieses Gebietes auszulegen oder auslegen zu lassen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 11 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten dieses Vertrages, seiner Durchführung einschließlich der Kosten der bisherigen Planungsarbeiten mit den dazu erstatteten Gutachten.

Der Gemeinde entstehen insoweit keine Kosten.

Die Gemeinde trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten selbst.

§ 12 Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Gemeinde die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen vor Erfüllung der Durchführungspflicht aus § 4 sowie der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus § 5 und § 6, ausgenommen die Pflegemaßnahmen, ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu

übernehmen. Die Gemeinde darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in §§ 4, 5 und 6 genannten Fristen gefährdet ist.

(2) Der Vorhabenträger haftet in diesem Fall der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Gemeinde wird den Vorhabenträger aus dieser Haftung entlassen, wenn die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in §§ 4, 5 und 6 genannten Fristen nicht gefährdet ist.

§ 13 Rechtsnachfolge

(1) Wenn Einzelgrundstücke nach Fertigstellung des Vorhabens und der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen an Dritte veräußert werden, hat der Vorhabenträger oder ein etwaiger nachfolgender weiterer Rechtsnachfolger im Eigentum die Erwerber zu verpflichten, die Grundstücke weiterhin nur im Rahmen einer dem Nutzungskonzept entsprechenden gewerblich-/touristischen Vermietung an wechselnde Dritte zu nutzen. Hierbei ist vertraglich sowie dinglich durch Eintragung entsprechender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde im Rahmen der Durchführung des Weiterverkaufsvertrages sicherzustellen, dass die einheitliche äußere Gestaltung der Grundstücke und Gebäude der Projektbeschreibung (Anlage 6) entsprechend erhalten bleibt, die sich aus dem Umweltbericht ergebenden laufenden Pflegemaßnahmen weiterhin einheitlich wahrgenommen werden und die hiermit beauftragten Firmen das Grundstück zu diesem Zweck betreten dürfen. Die Erwerber sind in den Weiterverkaufsverträgen außerdem zu verpflichten, mit einer von der Mehrheit der Hauseigentümer (jedes Haus gibt 1 Stimme) zu bestimmenden Betreibergesellschaft zum Zwecke der Vermietung und des Betriebs eine Vereinbarung zu schließen und aufrechtzuerhalten, die diese Betreibergesellschaft mit folgenden Aufgaben betraut:

- a) Durchführung der Vermietung,
- b) Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der Kläranlage, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die gemeinschaftlich genutzten Straßen und Wege,
- c) Ausführung der nach dem Umweltbericht auszuführenden laufenden Pflegemaßnahmen,
- d) Sicherung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes sowie
- e) Kommunikation mit der Gemeinde im Zusammenhang mit diesen Aufgaben.

In den Weiterverkaufsverträgen ist gem. § 328 BGB zugunsten der Gemeinde zu vereinbaren, dass jeder Erwerber für jeden Fall der Verletzung der vorstehenden vertraglich von ihnen zu übernehmenden Verpflichtungen an die Gemeinde eine Vertragsstrafe von 5.000,-- € zu zahlen hat. Der Vorhabenträger hat außerdem sämtliche bei Veräußerung noch nicht erfüllten, sondern weiterbestehenden Pflichten aus diesem Vertrage mit der Maßgabe auf diese Dritten weiter zu übertragen, dass diese verpflichtet sind, ihre Rechtsnachfolger im Eigentum mit gleicher Maßgabe zu verpflichten.

(2) Weiter hat er die Dritten zu berechtigen, die im Lageplan **Anlage 8** „rot“ und „grün“ umrandeten Wegeflächen zu begehen und die „rot“ umrandete Wegefläche sowie das „braun“ umrandete innere Wegenetz der Feriensiedlung zu begehen und auch mit Fahrzeugen zu befahren und zur Sicherung dieser Wegerechte Grunddienstbarkeiten in die Grundbücher der Wegegrundstücke für die jeweiligen Grundstückseigentümer als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB im Gleichrang mit entsprechenden Wegerechtdienstbarkeiten anderer Grundstücke einzutragen.

(3) In gleicher Weise ist das Recht zur Mitbenutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Feuerlöschleitungen, Energieleitungen und Medienleitungen sowie der Kläranlage dinglich sicherzustellen. Die Übernahme anteiliger Instandhaltungskosten etc. kann hierbei vereinbart werden. Auf Anfordern der Bauaufsichtsbehörden hat der Vorhabenträger die Eintragung deckungsgleicher Baulasten zu bewilligen.

(4) Für jeden Fall der Verletzung dieser Weitergabeverpflichtung einschließlich deren vertraglicher und dinglicher Sicherung durch den Vorhabenträger oder einen in dessen Pflichten eingetretenen Rechtsnachfolger im Eigentum hat der Verletzer der Weitergabeverpflichtung der Gemeinde eine von dieser nach billigem Ermessen festzusetzende Vertragsstrafe, mindestens aber 5.000,-- € zu zahlen.

§ 14 Keine Verpflichtung zum Planbeschluss, Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht keine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung und zum Beschluss des Bebauungsplanes.

(2) Eine Haftung der Gemeinde bei Nichtinkrafttreten des Bebauungsplanes für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 15 Folgen der Aufhebung oder Unwirksamkeit

(1) Für den Fall der Aufhebung der Baugenehmigung oder der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind beide Vertragsparteien dazu verpflichtet, alles zu tun, um zur Rechtswirksamkeit der Baugenehmigung und/oder des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu gelangen, einschließlich einer Änderung des Durchführungsvertrages oder einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, verbunden mit einer vorherigen Anpassung des Durchführungsvertrages.

(2) Für den Fall, dass sich Fehler in der Baugenehmigung oder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als unheilbar erweisen, wird das Planungsverfahren beendet und etwa erbrachte

Leistungen rückabgewickelt. Für diesen Fall trägt jede Seite ihre eigenen Kosten sowie die Hälfte der Kosten der Rückabwicklung.

(3) Weitergehende Ansprüche gegen die Gemeinde, insbesondere Schadensersatzansprüche, können nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB), ausgenommen bei vorsätzlichem Handeln.

§ 16 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gem. § 61 VwVfG der sofortigen Zwangsvollstreckung aus diesem Vertrag.

§ 17 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Gemeinde erhält 4 Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.

(2) Die Nichtigkeit oder sonstige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, nichtige oder unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem angestrebten Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 18 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

(1) Für die Aufhebung des VB 1 gelten die Regelungen des § 12 Abs. 6 BauGB.

(2) Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass in die ihm erteilten Baugenehmigungen ein Widerrufsvorbehalt für den Fall der Aufhebung des VB 1 gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufgenommen wird, soweit die Baugenehmigungen noch nicht ausgenutzt worden sind.

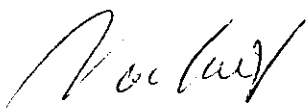
(3) Für den Fall der vom Vorhabenträger zu vertretenden Nichteinhaltung der Durchführungsfristen aus den §§ 4 bis 6 dieses Vertrages oder der Aufhebung des VB 1 nach § 12 Abs. 6 BauGB, verzichtet der Vorhabenträger auf noch nicht ausgeführte Baugenehmigungen.

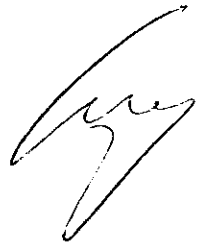
§ 19 Geltungsdauer

Der Vertrag tritt außer Kraft, wenn bis zum 31.12.2021 weder der vorhabenbezogene Bebauungsplan VB 1. in Kraft getreten, noch eine Baugenehmigung für das in diesem Vertrag beschriebene Vorhaben nach § 33 BauGB erteilt worden ist.

Kappeln, den *17.04* 2016

Nieby, den 2016


Norbert Essing
Vorhabenträger


Volker Lippert
Bürgermeister