

Stand 10.06.2020

Die Gemeinde Damp
vertreten durch ihre Bürgermeisterin Frau Barbara Feyock
wohnhaft in Eichenweg 3, 24351 Damp,

- Gemeinde -

und



- Vorhabenträger -

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

**Durchführungsvertrag gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp
für den Bereich „Wirtschaftshof Gut Damp“**

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 14/2 und 34, beide Flur 4, Gemarkung Damp in der Gemeinde Damp.
- (2) Das Flurstück 30/4, Flur 4, Gemarkung Damp, und weitere Flurstücke der Erschließungsstraße (unter Asphalt liegende Straße „Hegenholz“) sind gemäß Grundbuch keinem ermittelten Eigentümer zugeordnet.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Klärung dieser Rechtssituation in einem eigenständigen Verfahren (Einbuchungsverfahren) einvernehmlich geregelt wird. Dabei wird vom Vorhabenträger nicht die öffentliche Widmung der Straße „Hegenholz“ bezweifelt. Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend von einer öffentlichen Widmung gemäß § 57 (3) Straßen- und Wegegesetz S.-H. aus.
- (3) Der Vorhabenträger beabsichtigt, mit dieser Planung das touristische Angebot in der Gemeinde Damp zu erweitern und das Kulturdenkmal „Gut Damp“, auch wirtschaftlich, zu erhalten.
- (4) Die Gemeinde Damp hat am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Wirtschaftshof Gut Damp“ (B-Plan 18) gefasst. Parallel zu diesem Verfahren wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
- (5) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des B-Plan Nr. 18 für den Bereich „Wirtschaftshof Gut Damp“ der Gemeinde Damp gem. § 12 BauGB, die Durchführung, Erschließung und Kostentragung des Vorhabens sowie weitere damit im Zusammenhang stehende rechtliche Fragestellungen.
- (6) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die nach den gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

migungen. Diese sind durch den Vorhabenträger vor Baubeginn rechtzeitig beide den zuständigen Behörden zu beantragen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
- a. der durch das Architekturbüro Frank Pawlik Architekten erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan für den B-Plan Nr. 18 in der Fassung des Entwurfs vom XXX (**Anlage 1**),
 - b. der beschlossene Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 18 in der Fassung vom XXX (**Anlage 2**),
 - c. die beschlossene Begründung einschließlich Umweltbericht zum B-Plan Nr. 18 in der Fassung vom XXX (**Anlage 3**),
 - d. die durch das Unternehmen Paasch Rohrleitungsbau GmbH & Co. KG erarbeitete Entwässerungsplanung (**Anlage 4**),
 - e. das Betreiberkonzept für die touristische Nutzung und die Erhaltung des Kulturdenkmals „Gut Damp“ (**Anlage 5**),
 - f. die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen durch den Fachplaner Christoph Stolle, Kiel, (**Anlage 6**).
- (2) Der Satzungsbeschluss soll durch die Gemeindevertretung Damp voraussichtlich am XXX gefasst werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt der Planung ausdrücklich zu.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 (3) beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im B-Plan Nr. 18 festgesetzten Vorhaben in zeitlich angemessenen Fristen umzusetzen. Die Umsetzungszeiträume für die einzelnen Projekte sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der Vorhabenträger wird die Genehmigungen für die Projekte rechtzeitig beantragen und die Umsetzung der Maßnahmen so koordinieren, dass die Fertigstellung jeweils zum 31.12. eines im Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegten Jahres erfolgt.
- (3) Für den Fall, dass die dem Vorhabenträger erteilte Genehmigung von dritter Seite durch Widerspruch und/ oder Klage angefochten wird, sowie für den Fall, dass der gegen den B-Plan Nr. 18 ein Normkontrollverfahren anhängig gemacht wird, ist der Lauf der in den vorstehenden Absätzen vereinbarten Fristen gehemmt und zwar bis zum Ablauf von einem Monat nach rechtskräftigem Abschluss des jeweiligen Verfahrens (Widerspruch, Anfechtungsklage, Normenkontrollantrag).
- (4) Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können, hat er unverzüglich die Gemeinde unter schriftlicher Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten. Die Gemeinde entscheidet in diesem Fall, dass unter Abwägung der dargelegten Gründe eine angemessene Nachfrist eingeräumt werden kann.

Stand 10.06.2020

- (5) Die Gemeinde hat auf Antrag dem Vorhabenträger dann eine angemessene Nachfrist einzuräumen, wenn sich Bautermine unvorhergesehen und ohne schuldhaftes Handeln des Vorhabenträgers verzögern.
- (6) Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 4 Herstellung des Vorhabens

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die baulichen Anlagen sowie die Freiflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) herzustellen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 5 Sonstige Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt außerdem folgende Pflichten und trägt entsprechend die Kosten:

- a) Es wird von der Vorhabenträgerin gewährleistet, dass die Objekte, in denen Ferienappartements entstehen, dauerhaft der touristisch-gewerbliche Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis bereitgestellt wird; ein Dauerwohnen ist ausdrücklich ausgeschlossen.
- b) Im Falle der Veräußerung einzelner Ferienappartements vereinbaren die Vertragsparteien überdies:
 - i. Die Eigennutzung ist auf maximal 80 Tage im Jahr beschränkt, wovon maximal 14 Tage in der Hauptsaison vom 01.06. bis zum 31.08. liegen dürfen.
 - ii. Der jeweiligen Käuferin / dem jeweiligen Käufer ist im Grundstückskaufvertrag die Pflicht zur touristisch-gewerblichen Nutzung, d. h. Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis aufzugeben. Ebenso muss die Käuferin / der Käufer sich verpflichten, diese Verpflichtung bei einem Weiterverkauf, mit aufzunehmen.
 - iii. Der jeweiligen Käuferin / dem jeweiligen Käufer ist im Grundstückskaufvertrag darauf hinzuweisen, dass ein Dauerwohnen, eine Nutzung als Wochenendhaus, d. h. auch die Nutzung als Zweitwohnung, unzulässig ist. Ebenso muss die Käuferin / der Käufer sich verpflichten, diese Verpflichtung bei einem Weiterverkauf, mit aufzunehmen.
 - iv. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die/ den jeweiligen Käufer/in im Grundstückskaufvertrag darauf hinzuweisen, dass die Eigennutzung des Ferienhauses auf maximal 80 Tage im Jahr beschränkt ist, wovon maximal 14 Tage in der Hauptsaison vom 01.06. bis zum 31.08. liegen dürfen.

§ 6 Sonstige Erschließungsanlage

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet und ggf. außerhalb des Vorhabengebietes (Müllsammelplatz) auf eigene Kosten.

- (2) Die Herstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen hat DIN- und normgerecht zu erfolgen.
- (3) Alle Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet (mit Ausnahme der Schmutzwasserpumpstation) verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers, dem auch die Unterhaltung und Pflege der Anlage obliegt.
- (4) Die Schmutzwasserpumpstation/en wird nach mangelfreier Herstellung durch die Gemeinde übernommen und betrieben. Für die Errichtung der Schmutzwasserpumpstation/en auf dem Grundstück des Vorhabenträgers wird ein separater Grundstücksgestattungsvertrag abgeschlossen.
- (5) Die ggf. zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Schwastumer Au bedarf dessen Genehmigung und ggf. zusätzlich der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises RDECK. Der Vorhabenträger hat vor Baubeginn auf seine Kosten ggf. notwendige Genehmigungen einzuholen und vorzuhalten.
- (6) Der Vorhabenträger hat mit der AWR die Müllentsorgung des Vorhabengebietes erörtert und abgestimmt. Die Müllentsorgung erfolgt auf einem gesonderten Müllsammelplatz außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 18 (siehe Anlage 1). Dieser befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger ist dauerhaft für die Bereitstellung und Unterhaltung dieses Platzes verantwortlich.
- (7) Für die im Vorhabengebiet geplanten Projekte wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet und mit den zuständigen Behörden und dem Wehrführer der Gemeinde Dampf abgestimmt. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes und zusätzlich über entsprechende Löschwassersentnahmestellen der unmittelbar angrenzenden Teichanlagen. Sofern eine darüberhinausgehende Löschwasserversorgung notwendig werden sollte, hat der Vorhabenträger diese auf eigene Kosten sicherzustellen.

§ 7

Naturschutzfachliche Maßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben des Umweltberichtes (Teil II der Begründung zum B-Plan Nr. 18) vollständig innerhalb der in § 3 (2) festgesetzten Frist umzusetzen.
- (2) Die Gemeinde Dampf ist berechtigt, diese Maßnahmen selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte, auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen, sofern der Vorhabenträger seiner Verpflichtung gemäß § 7 (1) nicht ausführt und eine von der Gemeinde zu setzende Nachfrist von drei Monaten verstrichen ist.
- (3) Wegen der dann, der Gemeinde zu erstattenden Kosten der Ersatzvornahme unterwirft, die Vorhabenträgerin sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen, und zwar in Höhe eines Betrages von bis zu XXX €.

Kommentiert [NJ1]: Abhängig vom Eingriff. Ist noch final abzustimmen.

§ 8

Kostenträgerschaft

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche, im Zusammenhang mit der Durchführung des B-Plan Nr. 18, anfallende Kosten.

Stand 10.06.2020

- (2) Hierzu gehören insbesondere: sämtliche Erschließungskosten, die Kosten für die Er-
tüchtigung/Herstellung der Schmutzwasserpumpstation, einschließlich der Ingenieur-
kosten für die Erstellung der Bauentwürfe, der Bauleitplanung sowie ggf. der
Vermessung. Eine Beteiligung der Gemeinde am Erschließungsaufwand erfolgt nicht.
- (3) Der Vorhabenträger trägt sämtliche, im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-
Plan Nr. 18 anfallende Kosten. Hierzu wurde separat ein Kostenerstattungsvertrag
zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen, auf den verwiesen
wird.
- (4) Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Eintragung eventuell erforderlicher Bau-
lasten oder Grunddienstbarkeiten anfallen, trägt ebenfalls der Vorhabenträger.
- (5) Die Kosten dieses Vertrages belaufen sich auf ■■■■■ € (4 Std. à ■■■■■ €) und werden
vom Vorhabenträger getragen.
- (6) Der Vorhabenträger hat die Kosten – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich et-
was anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Gemeinde
binnen eines Monats nach Rechnungslegung zu erstatten.

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel, die
in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem/r Rechtsnachfolger/in
(neuer Vorhabenträger/in) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfül-
lung dieses Vertrages neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in, soweit die Ge-
meinde sie nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die gesetzlichen Regelungen des § 12 (5) BauGB bleiben unberührt.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keinerlei Verpflichtungen zur Aufstel-
lung des B-Plan Nr. 18.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des B-Plan Nr. 18 kön-
nen Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.
- (3) Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit des B-Plan Nr. 18 der Gemeinde im
Rahmen eines Normkontrollverfahrens festgestellt wird.
- (4) Verliert der B-Plan Nr. 18 nach Eintritt der Wirksamkeit dieses Vertrages – aus wel-
chem Rechtsgrund auch immer – seine Wirksamkeit und kann deshalb das in § 1 ge-
nannte Vorhaben nicht innerhalb der in § 3 genannten Fristen verwirklicht werden, so
sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag innerhalb von drei Mona-
ten, nachdem diese Umstände feststehen, zurückzutreten.
- (5) Der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde in diesem Fall keinerlei Ansprüche
auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz oder aus sonstigem Rechts-
grund.

- (6) Die Kostenträgerschaft nach § 8 bleibt bei einem Rücktritt unberührt.
- (7) Noch nicht erfüllte Ansprüche der Gemeinde sind auch nach Rücktritt von dem Vorhabenträger zu erfüllen; Erstattungen erfolgen insoweit nicht.
- (8) Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde, dem Vorhabenträger die ihm entstandenen Aufwendungen zu erstatten für den Fall, dass sie den B-Plan Nr. 18 aus anderen als den in § 12 (6) S. 1 BauGB genannten Gründen aufhebt oder ändert. Dieser Anspruch setzt jedoch voraus, dass auf der Grundlage des B-Plan Nr. 18 weder Gebäude errichtet noch Baugenehmigungen erteilt worden sind.

§ 11 Wirksamwerden, Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung Damp.
- (2) Der Vertrag wird, mit Ausnahme der sofort wirksamen Bestimmung in § 9 (Kostenträgerschaft), § 10 (Haftungsausschluss) und § 11 (Wirksamwerden, Schlussbestimmungen), mit dem in Kraft treten des B-Plan Nr. 18 wirksam (aufschiebende Bedingung).
- (3) Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten,
 - a. wenn aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht innerhalb eines Jahres nach jeweiliger Einreichung eines vollständigen Antrages für das in § 1 beschriebene Vorhaben eine Genehmigung erteilt worden ist.
 - b. wenn Umstände eintreten, durch die die erforderliche Wirtschaftlichkeit für die Durchführung des Projektes und damit des B-Plan Nr. 18 nicht mehr gegeben ist.
- (4) Die §§ 8 und 10 (Kostenträgerschaft und Haftungsausschluss) bleiben von einer Rücktrittserklärung unberührt und bleiben trotz Erklärung des Rücktritts weiterhin wirksam.
- (5) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere § 127 Landesverwaltungsgesetz, bleiben für beide Parteien unberührt.
- (6) Für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist die Schriftform ausreichend, sofern nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (7) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt das Wirksamwerden der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
- (8) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Stand 10.06.2020

Gemeinde Damp
Barbara Feyock
(Bürgermeisterin)

Vorhabenträger
[REDACTED]
(Geschäftsführer)

ENTWURF

