

ENTWURF

Durchführungsvertrag
zur
1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1
„Tierklinik Bahnhofstraße“
der Gemeinde Wasbek

Bau- und Planungsausschuss vom 28.02.2012

Gemeindevertretung vom 21.03.2012

Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden- und TÖB - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

i. V. m. § 13a BauGB

(Planungsstand vom 17.02.2012)

ENTWURF
(Planungsstand vom 17.02.2012)

Durchführungsvertrag
zur
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1
„Tierklinik Bahnhofstraße“
der Gemeinde Wasbek

Zwischen

der Gemeinde Wasbek

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Bernd Nützel

nachfolgend „Gemeinde“ genannt

und
der Kleintierklinik Wasbek
vertreten durch
Herrn Dr. Johannes Frahm,
Bahnhofstraße 46, 24647 Wasbek

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Betriebsinhaber der tiersärztlichen Praxis für Kleintiere strebt eine Nachverdichtung der bestehenden Tierklinik am Standort Bahnhofstraße Nr. 46 in der Gemeinde Wasbek an. Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage und zugleich die Voraussetzung für die zusätzlich geplanten Vorhaben.

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben mit einer 1. Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ gemäß § 12 BauGB zu schaffen.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nach § 2 Absatz 3 BauGB auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht und auch durch den nachfolgenden Vertrag nicht begründet werden kann.

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

Für das sich aus dem anliegenden Entwurf der vorhabenbezogenen B-Plan-Satzung (Anlage 3) ergebende Vertragsgebiet (nachfolgende **Abb. 1**) wird entsprechend dem Einleitungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2011 ein Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 nach § 12 Baugesetzbuch durchgeführt und die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ für das Grundstück Bahnhofstraße 46 am nördlichen Ortsrand aufgestellt.



Abb. 1
Abgrenzung des Vorhabengebietes
(⇒ Plangeltungsbereich der
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1)

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da sie der inneren Verdichtung eines bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Gebietes dient; zusätzliche Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Daher findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kann mit der genehmigten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehalten werden.

Bestandteil der Satzung wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan sein, der folgenden Inhalt hat:

- Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im Zuge des anstehenden Generationenwechsels für den derzeitigen Betriebsinhaber und Erweiterung der bestehenden Baurechte für einen Erweiterungs- und Anbau an das bestehende Praxisgebäude
- Die wesentlichen Daten der Bauvorhaben sind enthalten in dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 (siehe Anlage 3)

Notwendige Genehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 durch den Vorhabenträger oder seines Rechtsnachfolgers zu beantragen.

Die Umsetzung erfolgt auf der Grundlage der Satzung bzw. mit Erreichen des Planungsstandes nach § 33 BauGB nach den Bestimmungen dieses Vertrages unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen.

Gemäß § 12 BauGB wird der nachfolgende Durchführungsvertrag geschlossen.

Teil I **Allgemeines**

§ 1 **Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages ist unter Zugrundelegung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses des Vorhabengebietes für den derzeitigen Betriebsinhaber im nördlichen Bereich und eine Erweiterung bestehender Baurechte um 270 m² für eine notwendige Erweiterung der Praxisräume in direkter räumlicher und funktionaler Verbindung zu dem bestehenden Klinikgebäude im südwestlichen Bereich des Vertragsgebietes.

Baurechte auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 bleiben, sofern durch dieses Änderungsverfahren keine Änderungen erfolgen, bestehen.

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

2. Der Vorhabenträger und sein Rechtsnachfolger führen die Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.
3. Das Vertragsgebiet (vgl. Abb. 1 auf Seite 3 dieses Vertrages) umfasst den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Wasbek.
4. Die innerhalb des Vorhabengebietes geplanten Vorhaben werden auf folgenden in der Gemeinde Wasbek, auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 46 am nördlichen Ortsrand von Wasbek belegenen Flächen verwirklicht:

Flurstücke 159 und 160 (teilweise) der Flur 6 in der Gemarkung Wasbek, eingetragen im Grundbuch von Wasbek des Amtsgerichtes Rendsburg, Blatt -----, lfd. Nr. -----.
5. Der Vorhabenträger versichert, dass die unbedingte Zugriffsberechtigung auf das Vertragsgebiet gewährleistet ist und erbringt entsprechende Nachweise.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Durchführungsvertrages sind:

- a) Vertragsgebiet (Anlage 1 = Abb. 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.02.2012 (Anlage 2)
- c) der Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 mit Planungsstand vom 17.02.2012 mit Begründung (Anlage 3)

Teil II

Vorhaben und Erschließung

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

1. Das Vorhaben hat die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses für den derzeitigen Betriebsinhaber mit einer Grundfläche (GR max.) von 120 m² im nördlichen Bereich und eine Erweiterung bestehender Baurechte um 270 m² auf insgesamt 390 m² für eine Erweiterung der Praxisräume als Erweiterung- und Anbau an das bestehende Klinikgebäude zum Ziel.

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

2. Das Vorhaben beinhaltet auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2):
 - zusätzliches Wohnhaus für den derzeitigen Betriebsinhaber mit einer Grundfläche von max. 120 m²
 - Erweiterungs- und Anbau an das bestehende Klinikgebäude mit einer Grundfläche von max. 390 m²
 - Knickneuanlage als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Vertragsgebietes auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Flurstück 160)
 - Nachweis der mit der Kliniknutzung für Kleintiere nach LBO notwendigen Stellplätze auf dem Vertragsgebiet
 - Erhalt und nachhaltiger Schutz der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Großbäume und vorhandenen Knicks mit Einzelbäumen innerhalb des Vertragsgebietes
3. Die Umsetzung der mit Realisierung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahme (Knickersatz) als Bestandteil der Begründung und als planungsrechtliche Festsetzungen im Text (Teil B) der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1.
4. Etwaige Änderungen dieser Vorhaben bedürfen der Genehmigung durch die Gemeindevertretung Wasbek. Ein Rechtsanspruch auf Änderung besteht seitens des Vorhabenträgers oder seiner Rechtsnachfolger nicht.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabensträger und seine Rechtsnachfolger verpflichten sich zur Durchführung der Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1.
2. Abweichungen von der Durchführung dieses Vertrages sind vorbehaltlich erteilter Genehmigungen nach LBO bzw. nach LNatSchG / BNatSchG nur mit Zustimmung der Gemeindevertretung zulässig.
3. Der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, die unter § 10 Nr. 1 dieses Vertrages festgelegten Fristen zur Umsetzung der Vorhaben gemäß § 3 Nr. 2 dieses Vertrages einzuhalten.
4. Die unter § 10 Nr. 1 dieses Vertrages genannten Fristen können auf Antrag des Vorhabenträgers mit Beschluss der Gemeindevertretung verlängert werden.

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

§ 5

Betriebsregelungen / Betriebszeiten

Der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger verpflichten sich gegenüber der Gemeinde, das Vorhaben ausschließlich als Tierklinik zu nutzen.

Eine regelmäßige Nutzung der Tierklinik in der Nachtzeit (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) ist unzulässig.

§ 6

Weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers

1. Der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger hat notwendige bau-, naturschutzrechtliche- und wasserrechtliche sowie die verkehrstechnischen und sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen einzuholen. Sich daraus ergebende Auflagen bzw. Maßgaben werden Gegenstand dieses Vertrages und sind zu Lasten des Vorhabenträgers durchzuführen.
2. Die vollständigen Antragsunterlagen zur Realisierung der zusätzlichen Vorhaben, die mit der 1. Änderung planungsrechtlich für zulässig erklärt werden und ggf. weiterführende Ausführungsunterlagen werden der Gemeinde nach Fertigstellung in dem seitens der Stadtverwaltung Neumünster geforderten Umfang übergeben.

§ 7

Kompensationsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 (Anlage 3) dargelegten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Baum- und Knickneuanlage) innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme (= Knickersatz) ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Die Verpflichtung zur Durchführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes geht mit Wirksamwerden dieses Vertrages auf den Vorhabenträger über. Die Kosten zur Durchführung dieser Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu 100% zu tragen.
3. Bei allen Arbeiten an Gehölzen, Knicks sowie zur Baufelddräumung sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG`10 zu beachten. Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

Abweichungen von den gesetzlichen Schonfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNat-SchG (Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde.

§ 8

Rechte Dritter und Erschließungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger entbinden die Gemeinde von der möglichen Verpflichtung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Vorhabenrealisierung zu verlegen oder zu erweitern und halten die Gemeinde von jeglichen Forderungen Dritter frei.
2. Der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger entbinden die Gemeinde von allen Verpflichtung und Lasten, die sich aus der bestehenden Sondernutzungserlaubnis zur Anbindung des Vorhabengebietes an die freie Strecke der K 68 oder aus baulichen Maßnahmen an der K 68 im Bereich des Anlagenstandortes in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 einschließlich der 1. Änderung ergeben können.

Teil III

Schlussbestimmungen

§ 9

Ersatz von Aufwendungen der Gemeinde

Bestehende vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde bleiben durch diesen Vertrag unberührt bestehen.

§ 10

Ausführungsfristen / Sanktionen

1. Wird die Errichtung der Vorhaben gemäß der Beschreibung unter § 3 Nr. 2 dieses Vertrages nicht innerhalb einer Frist von 18 Monaten ab Rechtskraft der Bebauungsplansatzung begonnen und nach 24 Monaten nicht fertig gestellt, d. h., die jeweilige Nutzung aufgenommen, wird die Gemeinde unter Anwendung des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB über die Aufhebung der Satzung beraten und entscheiden.

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

2. Bei wiederholtem Verstoß gegen die in § 3 dieses Vertrages aufgeführte Nutzung des Vorhabens wird die Gemeinde unter Anwendung des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB über die Aufhebung der Satzung beraten und entscheiden.

§ 11

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung einer Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzungsänderung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Wird das Vorhaben nicht innerhalb der nach § 10 dieses Vertrages festgesetzten Fristen durchgeführt, wird die Gemeinde unter Anwendung des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB über die Aufhebung der Satzung beraten und entscheiden.

Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle eines Normenkontrollverfahrens gegen die Gemeinde die aus diesem gerichtlichen Streitverfahren resultierenden Kosten zu tragen. Die Auswahl der anwaltlichen Vertretung bleibt dem Vorhabenträger vorbehalten.
4. Der Vorhabenträger hält der Gemeinde sämtliche Ersatzansprüche für Sachschäden von der Hand, die von Dritten bezüglich der Verwirklichung der Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 (z. B. Baustellenverkehr, Durchführung von Baumaßnahmen) geltend gemacht werden.

§ 12

Vertraulichkeit

Der Vorhabenträger führt seine Verpflichtungen nach diesem Vertrag in enger Zusammenarbeit mit den Gremien der Gemeinde und der Stadtverwaltung Neumünster durch. Er behandelt die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen, Daten und Informationen, die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich und gibt sie nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weiter.

ENTWURF

(Planungsstand vom 17.02.2012)

Der Vorhabenträger und die von ihm beauftragten Fach- und Sondergutachter haben für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

§ 13 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe weiterzugeben, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichteten sind.
2. Der heutige Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Gemeinde den Vertragspartner dieses Vertrages nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Die Gemeinde darf die Entlassung aus der Haftung nur dann ablehnen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Rechtsnachfolger die vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen wird.

§ 14 Vertragsänderungen

Sollten bei der Durchführung des Vertrages Vertragsänderungen oder ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 15 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne der vorgenannten Regelungen unwirksam oder lückenhaft sein, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder lückenhaften Bestimmung soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

ENTWURF
(Planungsstand vom 17.02.2012)

§ 16
Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit dem Abschluss durch die Vertragsparteien wirksam. Das Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 1 „Tierklinik Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek bildet die Geschäftsgrundlage dieses Vertrages. Der Vertrag bedarf des Beschlusses der Gemeindevertretung Wasbek.

Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Gemeinde Wasbek
(Bürgermeister Nützel)

Kleintierklinik Wasbek
Dr. Johannes Frahm