

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23

„Sicherung der Grundversorgung – Lebensmitteleinzelhandel“

zwischen

der Gemeinde Spiekeroog, vertreten durch deren Bürgermeister Patrick Kösters, Westerloog 2, 26474 Spiekeroog,

im Folgenden: Gemeinde,

und

der Erste Ostfriesen Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, vertreten durch HAMINA Grundstücksverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Minden (Bad Oeyenhausen HRB 4710), diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Niklas Daser Wittelsbacherallee 61, 32427 Minden,

im Folgenden: Vorhabenträgerin.

Die Gemeinde stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Sicherung der Grundversorgung – Lebensmitteleinzelhandel“ (B-Plan) auf. Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Lebensmittelvollsortimenter bebaut, dessen maßvolle Erweiterung ebenso planerisch abgesichert werden soll wie die Errichtung und Nutzung von Mitarbeiterwohnungen. Gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vereinbaren die Parteien das Folgende:

§ 1

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den auf dem Grundstück Gemarkung Spiekeroog, Flur 2, Flurstück 217/1, vorhandenen Lebensmittelmarkt (EDEKA) zu sanieren und zu erweitern. Die Verkaufsfläche darf 725 qm nicht überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen nach der Rechtsprechung alle Bereiche des Betriebs, die von Kunden betreten werden können. Dazu gehören auch der Bereich der Flächen im Freien, auf den in erheblichem zeitlichen Umfang Waren angeboten werden, der Bereich der Käse-, Fleisch- und Wursttheke(n) sowie eine Pack- und Entsorgungszone, nicht dagegen reine Lagerflächen und Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume.

§ 2

Die Vorhabenträgerin wird im Obergeschoß fünf Mitarbeiterwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von maximal 315qm errichten und vermieten. Die Zweckbindung wird über eine entsprechende Baulast gesichert, die spätestens mit der Stellung des ersten Bauantrages für ein Vorhaben im Plangebiet in das beim Landkreis Wittmund geführte Baulastenverzeichnis einzutragen ist.

§ 3

Die im Norden des Plangebietes vorgesehene Stellfläche mit Schaltschrank wird als Gebäudeteil an den Bestandsbau angesetzt und dient im Sinne einer Einhausung vor allem der Unterbringung von Gebäudetechnik. Dieser Anbau ist mit inseltypischen Pflanzen zu begrünen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu verdecken.

§ 4

Die Verhandlungen über den vorliegenden Durchführungsvertrag und dessen Abschluss begründen keine Verpflichtung der Gemeinde zum Abschluss der Bauleitplanung oder zu bestimmten Planinhalten. Das Bauleitplanverfahren ist vielmehr kraft Gesetzes ergebnisoffen durchzuführen.

§ 5

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, binnen zweier Jahre nach Inkrafttreten des B-Plans beim Landkreis Wittmund einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben zu stellen und dieses binnen zweier weiterer Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren. Die Realisierung gilt mit der Schlussabnahme gem. § 77 Abs. 1 Nr. 3 NBauO als erfolgt. Vorhaben im Sinne des B-Planes und dieses Vertrages sind die unter den §§ 1 und 2 aufgeführten Maßnahmen. Die Durchführung lediglich einer Teilmaßnahme führt nicht zu einer Realisierung des Vorhabens.

Sollten Rechtsmittel gegen den B-Plan und/oder die Baugenehmigung eingelegt werden, verlängern sich die o.g. Fristen um die Dauer der Rechtsmittelverfahren.

Wird das (gesamte) Vorhaben nicht fristgerecht umgesetzt, kann die Gemeinde den B-Plan gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungsfrei aufheben.

§ 6

Die Kosten des Planverfahrens trägt die Vorhabenträgerin. An den Kosten der Rechtsberatung der Gemeinde beteiligt sich die Vorhabenträgerin mit einem pauschalen Betrag [REDACTED]

Verwaltungskosten macht die Gemeinde nicht geltend. Führt die Planung nicht zum Abschluss oder hat sie nicht die von der Vorhabenträgerin gewünschten Inhalte, entsteht seitens der Vorhabenträgerin kein Erstattungsanspruch gegen die Gemeinde.

§ 7

Ein Wechsel der Vorhabenträgerin nach § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde. Sie ist zu erteilen, wenn die Gemeinde nach einer Bonitätsprüfung zu der Einschätzung kommt, dass die neue Vorhabenträgerin willens und in der Lage ist, die sich aus der Planung und diesem Vertrag ergebenden Pflichten zu erfüllen. Im Übrigen gilt § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

§ 8

Im Falle der Rechtsnachfolge verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen an ihre Rechtsnachfolgerin weiterzugeben einschließlich der Weitergabeverpflichtung an weitere Rechtsnachfolger.

§ 9

Die Gemeinde haftet der Vorhabenträgerin unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt für Vermögensnachteile, die diese durch Handlungen oder Unterlassungen im Vertrauen auf das Inkrafttreten und die Wirksamkeit des B-Planes erleidet. Ausgenommen von diesem Haftungsausschluss sind Vermögensnachteile, die auf vorsätzliches Verhalten von Bediensteten der Gemeinde zurückzuführen sind.

§ 10

Der Durchführungsvertrag wird mit Inkrafttreten des B-Planes wirksam. Er wird unwirksam, wenn der B-Plan vom Rat der Gemeinde oder dem Normenkontrollgericht aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird. Das gilt nicht für die Kostenregelung des § 5 und den Haftungsausschluss nach § 8. Diese Regelungen gelten auch im Falle der Unwirksamkeit des B-Planes als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB weiter.

Gemeinde Spiekeroog

Erste Ostfriesen Grundstücksverwaltung
GmbH & Co. KG