

Mitteilung

zu Beschluss-Nr. 0502/2008/3.1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143V "Großer Krug" der Stadt Norden; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Zur o.g. Beschluss-Nr. erhalten Sie

- weitere Anlagen (Anlage Nr. 3 „Vorhabendurchführungsvertrag“)
- eine geänderte / neue Sitzungsvorlage
- wird mitgeteilt:

Die **Stadt Norden**, Am Markt 15 in 26506 Norden – vertreten durch die Bürgermeisterin
- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Herr **Horst Meyer**, Langhauser Weg 28 in 26506 Norden / Westermarsch I
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

schließen folgenden

Vorhabendurchführungsvertrag

§ 1

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Standort, Flurstücke 3/20, 3/24, 3/27 und Teilflächen der Flurstücke 3/22, 3/25 und 3/26 der Flur 3 der Gemarkung Westermarsch II eine Nutzungserweiterung durch die Anlage eines Stellplatzes für Motorcaravane (Wohnmobile) sowie durch die Aufstockung des Hotels um eine Etage. Der grundbuchliche Eigentumsnachweis liegt vor.

Das ca. 1,23 ha große Plangebiet liegt westlich der Ziegeleistraße (Kreisstraße Nr. 214) im nordwestlichen Stadtgebiet.

Mit der Verwirklichung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Ein Eingriff liegt vor; eine Eingriffsregelung ist daher erforderlich. Neben Pflanzgeboten und Minimierungsmaßnahmen zum internen Ausgleich sind externe Ausgleichsmaßnahmen unumgänglich. Der Umfang der externen Kompensation bemisst sich nach dem Aufwertungspotential der Kompensationsflächen. Der Vorhabenträger verfügt in der Westermarsch I zwischen Langhauser Weg und Westermarscher Straße (L 27) über eine derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche zur Gesamtgröße von 17369 qm, auf der die Umsetzung der Kompensationsanforderungen zum Bebauungsplan vorgesehen ist. Hier erfolgt auch der Ausgleich gemäß § 28a (5) NNatG für das Röhricht (lt. Genehmigung des Landkreises Aurich als Untere Naturschutzbehörde vom 16.01.2008 – Az. IV/60.2-9801-ri). Es handelt sich hierbei um das Flurstück 18 der Flur 3 Gemarkung Westermarsch I (**Anlage 1**). Die uneingeschränkte Verfügungsberechtigung über die Kompensationsfläche ist in geeigneter Weise nachzuweisen.

Zum Zwecke der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, der Erschließung und der Bebauung der vorgenannten Flächen mit Gebäuden werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

§ 2

Der Vorhabenträger hat einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt, in dem das Projekt näher beschrieben ist. Eine Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 V „Großer Krug“ einschließlich

Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Konzeption zur Oberflächenentwässerung sowie ornithologischer Fachbeitrag ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.

Das Bauleitplanverfahren für diesen Plan wurde bereits eingeleitet. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf den Erlass einer Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet wird.

§ 3

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 V „Großer Krug“ unverzüglich mit der Durchführung des Vorhabens zu beginnen.

Das Eigentum an dem Original des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den dazugehörigen Anlagen geht mit dem Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Stadt über. Die Gutachten und Begründungen sind in digitaler Form (pdf- oder Word-Format) zusätzlich zu liefern.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben soll, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der in § 4 Ziffer 1 dieses Vertrages genannten Frist durchgeführt worden ist. Ansprüche des Vorhabenträgers aus der Aufhebung können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

1. das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschriebene Vorhaben innerhalb eines Zeitraumes von 3 (drei) Jahren (vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an gerechnet) fertig zu stellen
2. die unter Ziffer 1 genannte Bauverpflichtung im Falle eines Grundstücksverkaufs an den Erwerber des Grundstücks weiterzugeben. Für den Fall der Weiterveräußerung ist dieser ebenfalls entsprechend zu verpflichten
3. spätestens bis zum Satzungsbeschluss für das Plangebiet die uneingeschränkte Verfügbarkeit über **alle** vom Vorhaben betroffenen Flurstücke nachzuweisen (einschließlich externe Kompensationsfläche und Ausgleichsfläche gemäß § 28a (5) NNatG)
4. zur Übernahme sämtlicher durch das Vorhaben entstehenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten etc.) einschließlich der Kosten für die verfahrensrechtlich erforderlichen Bekanntmachungen
5. die Eingrünung des Plangebietes zwecks Reduzierung der Fernwirkungen durch die Wohnmobilanlage sowie die zum internen Ausgleich festgesetzten Maßnahmen auf seine Kosten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten
6. das Gestaltungskonzept spätestens bis zur Inbetriebnahme der Wohnmobilstellplatzanlage zu verwirklichen
7. zur ausreichenden Eingrünung und Gliederung der Grünflächen im Plangebiet Bäume 1. und 2. Ordnung als Solitär, 3xv, oder Hochstamm, 3xv, 16 – 18 cm zu verpflanzen
8. spätestens bis zum Satzungsbeschluss für das Plangebiet die **uneingeschränkte**

Verfügbarkeit über die Kompensationsflächen nachzuweisen und für eine mit dem Bauvorhaben zeitnahe Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Sorge zu tragen

9. bezüglich der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme und des Ausgleichs gemäß § 28a (5) NNatG für das Röhricht sind die Anpflanzungen in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens (Eröffnungstermin) vorzunehmen
10. die Anpflanzungen auf der externen Kompensationsfläche durch Herstellung eines Wildschutzzaunes vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen
11. die Herrichtung und dauerhafte Unterhaltung der Kompensationsflächen und des Ausgleichs gemäß § 28a (5) NNatG für das Röhricht gegenüber der Stadt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Außerdem zwecks Kontrolle, ggfls. auch Abwicklung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 V festgesetzten Maßnahmen, zugunsten der Stadt ein Betretens- und Befahrensrecht dieser Flächen sowie einen gesicherten Zugang zu diesen Flächen durch Dienstbarkeit einzuräumen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann von der Stadt Dritten überlassen werden.
12. die dem/den Vorhaben dienenden Flurstücke grundbuchlich zu einer Wirtschaftseinheit zusammen zu führen oder per Baulast zu einem Baugrundstück zu vereinigen.

Der Vorhabenträger stimmt einer entsprechenden Eintragung der vorstehenden Verpflichtungen **zu Ziffer 1** in das Baulastenverzeichnis der Stadt Norden zu.

§ 5

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die vorhandene Erschließungsanlage Deichstraße (westlicher Abzweiger von der Kreisstraße 214 / somit nicht direkt von der Kreisstraße). Gleiches gilt für den Baustellenverkehr. Für Caravanfahrzeuge wird eine eigene Ein- und Ausfahrt mit einem Schrankensystem hergestellt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über private Flächen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Anbindung dieser Flächen an die vorhandene öffentliche Erschließungsanlage. Bezüglich der Qualität und der Ausführung der erforderlichen Bauarbeiten im Bereich des Übergangs zur öffentlichen Verkehrsfläche ist von dem Vorhabenträger eine einvernehmliche Regelung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr (FD 3.3) der Stadt herbeizuführen. Sämtliche Bauarbeiten sind auf Kosten des Vorhabenträgers von dieser in Auftrag zu geben. Nach Fertigstellung hat der Vorhabenträger eine gemeinsame Abnahme sämtlicher Arbeiten, unter Beteiligung des Fachdienstes Umwelt und Verkehr der Stadt, zu veranlassen und zu protokollieren. Mängel sind auf Kosten des Vorhabenträgers spätestens innerhalb der im Abnahmeprotokoll festgelegten Frist zu beseitigen.

Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Vorhabenträger mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt eine gemeinsame Bestandsaufnahme des Zustandes im Zugangsbereich durchzuführen und zu dokumentieren.

Für die Anlegung der Caravanein- und ausfahrt erforderliche Genehmigungen, wie Verrohrungsgenehmigung des Grabens, sind vom Vorhabenträger rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn auf seine Kosten einzuholen.

§ 6

Die auf Grund des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 V zulässigen baulichen Anlagen sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten an die städtische Kanalisation (Schmutzwasserkanalisation) anzuschließen.

Für die Oberflächenentwässerung wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Aurich ein separates Konzept entwickelt und abgestimmt. Die Umsetzung des Konzeptes hat der Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführen.

Der Schmutzwasseranschluss sowie die Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes hat vor Inbetriebnahme der Wohnmobilanlage (Motorcaravanplatz) zu erfolgen.

§ 7

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 8

Dieser Vertrag erlangt Wirksamkeit, wenn die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 V in der vorgelegten Fassung Gültigkeit erlangt hat.

26506 Norden,

Stadt Norden

Vorhabenträger

Bürgermeisterin