

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 172 V „Fledderweg Swingolf-Anlage“

Die Stadt Norden, Am Markt 15 in 26506 Norden – vertreten durch die Bürgermeisterin –

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

u n d

die SwinGolf-Nordsee GbR, Am Zingel 1 in 26506 Norden – vertreten durch Herrn Stefan Schwitters, Am Zingel 1, 26506 Norden und Herrn Jochem Brust, Deepstück 9, 26506 Norden und Herrn Stefan Schierholz, Landstraße 54, 26524 Lütetsburg-

-nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

schließen folgenden Vorhabendurchführungsvertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Fledderweg Swingolf-Anlage“ und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke, Flurstücke 85/2, 83/2, 77 sowie einem Teilbereich (Großteil) des Flurstückes 82 der Flur 1 in der Gemarkung Westermarsch II mit einer Gesamtgröße von ca. 61.888 m², d.h. etwa 6,19 ha. Hierfür ist ein Bebauungsplan Nr. 172 V „Fledderweg Swingolf-Anlage“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindlich. Die Flurstücke 85/2, 83/2 und 82 befinden sich im Eigentum einer Erbgemeinschaft (Hanna Janßen, Edda Gerdes, Theda Baer und Habbo Gerdes), das Flurstück 77 befindet sich im Eigentum von Heiko Wübbens. Die Flächen sind vom Vorhabenträger gepachtet und werden zur Swingolf-Anlage hergerichtet.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.03.2014 (Anlage 2)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger möchte im Norden der Stadt Norden, westlich des Ortsteiles Norddeich eine Swingolfanlage errichten.

Swingolf ist eine Vereinfachung des klassischen Golfportes mit größeren Bällen und einfachen Schlägern das auf kürzeren Grasbahnen gespielt wird. Es handelt sich dabei um eine Freizeitbeschäftigung, die von der ganzen Familie ohne Vorkenntnisse wahrgenommen werden kann. Als Spielfläche dienen einfache und kostengünstig zu unterhaltende Wiesenflächen, die ohne spezielle Bewässerungen, Düngungen oder aufwändige Pflegemaßnahmen auskommen. Swingolf hat sich ursprünglich in Frankreich entwickelt und wird bereits auf mehreren Plätzen in Deutschland erfolgreich betrieben.

Auf dem rd. 6,19 ha großen Gelände zwischen Itzendorfer Straße, Deichrichterweg und Fledderweg soll eine 9-Loch-Anlage entstehen. Die Herrichtung der Fläche erfolgt mit landschaftstypischen Wiesengräsern. Die Spielflächen werden durch unterschiedliche Mähhöhen gestaltet, so dass große Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Die Flächen werden auch in trockenen Sommern nicht bewässert, ebenso werden keine Pestizide aufgebracht. Auf dem Spielgelände selbst werden lediglich die Löcher mit einem Durchmesser von etwa 30 cm ausgehoben und Bahnmarkierungen (Abschlagtafeln an jeder Bahn) aufgestellt. Auf dem Gelände dürfen maximal drei nicht allseitig umschlossene Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 16 m² und einer maximalen Höhe von 2,5 m als Wetterschutzunterstände errichtet werden. Ein zur Bewirtschaftung der Anlage erforderliches Servicegebäude mit Toilettenanlagen, Ausgabe für Bälle und Schläger sowie Lagerraum für technische Geräte soll im Norden des Plangebietes errichtet werden. Das Servicegebäude soll einen kleinen Gastraum sowie eine überdachte Außenterrasse erhalten, um den Nutzern eine komfortable Spielbetriebspause zu ermöglichen und bei Bedarf Wetterschutz zu bieten. Die Lage des Gebäudes ist so gewählt, dass von hier aus der Blick über die gesamte Spielfläche möglich ist, eine optimale Südwestausrichtung vorhanden ist und eine optimale Fußwegerreichbarkeit direkt aus den Siedlungsbereichen Bantsbalje und Flüthörn sowie vom Großparkplatz beim Ocean-Wave gegeben ist. Weiterhin sollen unmittelbar im Einfahrtsbereich 16 Stellplätze für PKW (befestigte Schotterplätze) hergestellt werden.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner:
 1. zeitnah nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 172 V „Fledderweg Swingolf-Anlage“ mit dem Vorhaben zu beginnen
 2. das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren (vom Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 172 V „Fledderweg Swingolf-Anlage“ an gerechnet) fertig zu stellen
 3. spätestens bis zur Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet die uneingeschränkte Verfügbarkeit über alle vom Vorhaben betroffenen Flurstücke nachzuweisen
 4. den Beginn der Erdarbeiten mindestens drei Wochen vorher der Stadt Norden und dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen
 5. die Anlage ausschließlich in der Zeit vom 15. März bis 15. November zu betreiben; er ist für die Sicherheit auf der Anlage verantwortlich und wird diese bei Bedarf schließen
 6. das Servicegebäudes ausschließlich im Zusammenhang mit dem Betrieb der Spielflächen der eigentlichen Swingolfanlage zu nutzen
 7. die geplante Aufgabe der zulässigen Nutzung der Stadt Norden einen Monat vorher anzuzeigen
 8. das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; eine dauerhafte Aufgabe der zulässigen Nutzung ist anzunehmen, wenn diese über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht wieder aufgenommen wird

§ 5

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören die Errichtung von einer Dammstelle mit Zufahrt zu den Parkplätzen und dem Servicegebäude und das Anlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Vertragsgebiet. Es ist ein Anschluss an die das Vertragsgebiet kreuzende öffentliche Abwasserdruckleitung geplant. Die diesbezüglichen Details werden im anschließenden Verfahren zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage geklärt.

§ 6

Verkehrstechnische Erschließung

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Erschließung des Vertragsgebietes über das im Eigentum der Stadt stehende Flurstück 141/22 der Flur 1 in der Gemarkung Westermarsch II. Hierüber wird ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen.

§ 7

Eingriffsregelung und Ausgleich

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem für das Plangebiet von Galaplan Groothusen erstellten Umweltbericht, Stand 12.03.2014.

§ 8

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages, die Kosten seiner Durchführung sowie sämtliche durch das Vorhaben entstehenden und bereits entstandenen Kosten (Planungs- und Erschließungskosten, Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, etc.), einschließlich der Kosten für die verfahrensrechtlich erforderlichen Bekanntmachungen im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 9

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

§ 10

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 12 BauGB aufheben soll, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der in § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 dieses Vertrages genannten Fristen durchgeführt worden ist. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Das Eigentum an den Originalplänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den dazugehörigen Anlagen geht mit dem Satzungsbeschluss auf die Stadt über. Die Gutachten und Begründung sind zusätzlich in digitaler Form (pdf- oder Word-Format) zur Verfügung zu stellen.

§ 12

Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 11 Abs. 1 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Norden, 12.3.14.

Stadt Norden


-Barbara Schlag-
Bürgermeisterin

Norden, 12.03.2014

SwinGolf-Nordsee GbR


-Stefan Schwitters-


-Jochem Brust-


-Stefan Schierholz-