

04.12.2015

SB.: Männel

Mitteilung zu Beschluss-Nummer

1571/2015/3.1

TOP: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199c V; Gebiet: "Nordsee-Camp - Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodges": Abwägung, Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss

Zur o. g. Beschluss-Nr.

- ☒ erhalten Sie weitere Anlagen.
- ☐ erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.
- ☒ wird mitgeteilt:

Als Anlage erhalten Sie die um eine verspätet eingegangene, private, Stellungnahme ergänzte Abwägungstabelle. Diese ist gegen die alte auszutauschen. Weiterhin erhalten Sie den Entwurf des Durchführungsvertrages. Die unterschriebene Fassung wird zur Ratssitzung nachgereicht.

Im Auftrag

- Memmen -

(Städt. Baudirektor)



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

**Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 26506 Norden 10.10.2015	Gegen die Aufstellung der Bebauungspläne und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keinerlei Bedenken. Ich bitte Sie, die in der Anlage aufgeführte Legende in der Planunterlage aufzunehmen. <u>Anlage</u> Planunterlage Gemarkung: Westermarsch 2 Flur: 3 Datum des Feldvergleichs: 23.06.2015 Aktenzeichen: L4-262/2015 X = Bauwerke wie Carport, Überdachungen oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden. LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionalamt Aurich Katasteramt Norden	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die Legende wird in die Planzeichnung aufgenommen.



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

2

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich 16.10.2015	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung
3	NLWKN Betriebsstelle Aurich Oldersumer Str. 48 26603 Aurich 29.10.2015	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Ich möchte Sie auf folgendes hinweisen: Im Entwässerungskonzept (Teil Bau GmbH) wird auf Seite 4 im Dammbauwerk der Notüberlauf mit einem Rohr DN 300 angegeben. In der beigelegten Karte ist jedoch der Notüberlauf mit einem Rohr DN 600 eingezeichnet. Diese Unklarheit sollte geklärt und im Text/Karte angepasst werden. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Der redaktionelle Hinweis wird korrigiert. Der Notüberlauf ist mit einem Rohr DN 300 versehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung die Anlagen und Gewässer des NLWKN nicht nachteilig betroffen sind.
4	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 29.10.2015	In unserem Schreiben vom 09. Juni 2015 - T Ib -173/15/Hö/Ex- haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Die Hinweise aus dem Schreiben vom 09.06.2015 wurden beachtet. Das Schreiben beinhaltete Hinweise zu den Schutzbestimmungen der Bestandsleitungen, zur Anschlussenerweiterung sowie zur Löschwasserversorgung (siehe Anlage).



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

3

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Anlage OOWV Stellungnahme vom 09.06.2015	Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200 PVC. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die Versorgungsleitung DN 200 PVC sowie ggf. für sonstige betroffene Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung DN 200 PVC als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Feriengebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Bei den nachfolgenden Erschließungsarbeiten werden die nebenstehend gemachten Hinweise berücksichtigt.



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

4

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Anlage OOWV Stellungnahme vom 09.06.2015	Um die Wiederaufnahme der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.





Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V

7

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Landkreis Aurich	• In der Begründung fehlt die Beziehung zum LSG- AUR 31. Es wird auf die Abstände zum Nationalpark Nds. Wattenmeer und zum gemeldeten EU- VSG hingewiesen, jedoch nicht auf das seit 2014 existierende Landschaftsschutzgebiet LSG-AUR 31 Westermarsch. Im Umweltbericht wird das Landschaftsschutzgebiet LSG-AUR 31 als südlich an die Itzendorfer Straße angrenzend genannt. Diese Beschreibung entspricht nicht der mir bekannten Lage des Gebiets (angrenzend an die Ziegeleistraße). Ich bitte um Überprüfung und ggf. Korrektur / Ergänzung der Angaben. • Die Kompensationsfläche ist grundsätzlich geeignet, allerdings ist zu prüfen, ob im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen der Deichacht Norden für diese und angrenzende Flächen, keine Doppelkompensation entsteht. Des Weiteren handelt es sich um eine Fläche, die randlich von breiten Gräben umgeben ist und somit reduziert sich die Nutzfläche auf ca. 0,78ha (s.a. Feldblockfinder d. LWK). In der Bewertung/ Flächenbilanzierung wird allerdings von 1,0024ha ausgegangen. In die Bewertung fließt keine Aufwertung der randl. Gewässer mit ein bzw. es wird nicht erwähnt, dass ein potential dazu besteht. Hier ist eine Überarbeitung erforderlich um in der abschließenden Fassung der Begründung zum B-Plan korrekte Daten zu präsentieren.	Die Abstände und Beziehungen zum LSG werden ergänzt. Das LSG grenzt unmittelbar südlich der Ziegeleistraße an, getrennt durch die Straße und der straßenbegleitenden Gräben und Straßenbäume. Zur Bebauung ist noch eine 15 m breite Bauverbotszone parallel der Straße einzuhalten, so dass ein Mindestabstand zum LSG zu Bebauung von rd. 25 m besteht. Die Benennung der Lage des Landschaftsschutzgebietes südlich von Itzendorf (südlich Ziegeleistraße) wird klargestellt. Auf Nachfrage bei der Deichacht ist die Fläche nicht mit Rekultivierungsmaßnahmen belegt. Es liegt auch kein grundbuchlicher Eintrag vor. Für die beiden Teilflächen des VHB Nr. 199 c V mit einer Gesamtgröße von rd. 1,34 ha wurde ein Kompensationsdefizit von 6.287 Werteinheiten ermittelt, das auf der Kompensationsfläche am Warfer Weg in der Westermarsch umgesetzt wird. Entsprechend der Kompensationsfläche von insgesamt 1,0024 ha und abzüglich der umgebenden Gräben, für die keine speziellen Maßnahmen festgelegt werden, verbleibt eine Nutzfläche zur Umsetzung der Extensivierungsmaßnahmen von rd. 0,78 ha; Für die Fläche ergibt sich somit ohne die Gräben ein Kompensationswert von 11.700 Werteinheiten. Kompensationswert der Fläche: 11.700 Werteinheiten <u>Benötigter Kompensationsbedarf: 6.287 Werteinheiten</u> Für den benötigten Kompensationsbedarf von 6.287 WE wird somit anteilig auf der Kompensationsfläche eine Teilfläche von 4.191,3 m² zur Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen gemäß der festgelegten und abgestimmten Bewirtschaftungsauflagen dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 199 c V zugeordnet. Die Kompensation ist vollständig möglich, es verbleibt auch noch ein Restanteil auf der Kompensationsfläche



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

8

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung Landkreis Aurich	• Bezüglich der Nutzungsaufgaben zur Kompensationsfläche (Gemarkung Westermarsch I, Flur 14, Warfer Weg, Flurstück 9/1. Größe 1,0024 ha) ist anzumerken, dass eine Beweidung mit 1GV pro Hektar bis Ende 30. Juni nicht umsetzbar ist. Weil das Flurstück nur ca. 0,78 Hektar Nutzfläche bietet wäre nur ein Rind tragbar. Rinder sind aber Herdentiere und eine Einzelhaltung ist nicht zielführend. Hier ist eine Beweidung mit 2 bis 3 Rinder auf der Gesamtfläche, je nach Aufwuchsleistung, vertretbar. Festmist kann in 2 jähr. Abstand ausgebracht werden oder eine Mineraldüngerzufuhr mit max. 50 kg Stickstoff, 40 kg/Phosphat und 60 kg Kali pro Hektar und Jahr als Einzel- oder Mehrnährstoffdünger Im Übrigen sind die auf den Seiten 30 bis 32 aufgeführten Bewirtschaftungsaufgaben zu berücksichtigen. • Für die geplanten Pflanzstreifen sind mind. 4 unterschiedliche standorttypische Gehölzarten auszuwählen. Die unterschiedlichen Gehölzarten sind gemischt in den Pflanzstreifen zu integrieren. Die Gehölzarten und die Qualitätsanforderungen sind in Kap. 2.5.2 im Umweltbericht genannt und zu berücksichtigen. • Werden im Rahmen der Erschließung der neuen Flächen Gehölzentfernungen notwendig, so ist der Zeitraum zur Gehölzentfernung vom 01.10 bis zum 29.02 festzulegen (s. a. §§ 39, 44 Abs. 1 BNatSchG)	Den Hinweisen zu den Nutzungsaufgaben wird gefolgt. Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.





Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V

10

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Landkreis Aurich	- Auf dem beplanten Gebiet muss mit sulfatsauren bzw. potenziell sulfatsauren Böden gerechnet werden. Sofern im Rahmen, der aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich Bodenaushub anfallen wird, muss zuvor die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich beteiligt werden. Bauanträge, die aufgrund des Bebauungsplans gestellt werden, sind daher dem Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich zur Stellungnahme zuzuleiten, damit erforderlichenfalls Bodenbeprobungen angeordnet und eventuell erforderlich werdende Nebenbestimmungen verfügt werden können. <u>Hinweise</u> - Seitens meines Amtes für Kreisstraßen wurde auf die Anbauverbotszone im Planungsbereich von 20 m hingewiesen. In Anbetracht der angrenzenden Bebauung wurde der Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 m zugestimmt. Mittelfristig wird dieser Raum für die Anlegung eines Radweges bzw. evtl. für einen Ausbau der K 214 benötigt. Vor diesem Hintergrund wurde die Anlegung eines evtl. notwendigen Lärmschutzwalles in der 15 m- Zone abgelehnt. Auch einer Unterbringung der Erde in diesem Bereich wird nicht zugestimmt. - Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. - Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.	Sofern bei den geplanten Bauarbeiten Bodenaushub erforderlich wird, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich beteiligt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise zur Verwendung von Bauersatzstoffen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V

11

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Landkreis Aurich	- In der Begründung und im Umweltbericht wird der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Aurich erwähnt. Hierbei ist anzumerken, dass es sich um eine Entwurfsfassung handelt - In den Begründungen wird ausgeführt, dass das in Aufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich zurzeit keine Bindungswirkung entfaltet. Diese Rechtsauffassung ist fehlerhaft. Aufgrund des beschlossenen Entwurfs des RROP des Landkreises Aurich und des fortgeschrittenen Verfahrensstands (das Beteiligungsverfahren begann im Juli 2015) entfalten auch die hier formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten schon die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (vgl. BVerwGE 122, 364; Reidt ZfBR 2004, 430) und sind somit bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese Bindungswirkung gilt ebenfalls für alle Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden unabhängig von ihrer Raumbedeutsamkeit (vgl. §1 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 Abs. 1 Satz 1 ROG und Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 1. Auflage 2010, Rn. 135).	Der redaktionelle Hinweis wird in der Begründung korrigiert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung korrigiert.
	EWE NETZ GmbH Netzregion Ostfriesland Ubbo-Emmius-Str. 7-9 26789 Leer 13.11.2015	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens. In dem Plangebiet befinden sich 20-kV und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Es wird zur Kenntnis, dass sich Bestandsleitungen im Plangebiet befinden. Die Schutzanforderungen werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung beachtet.



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

12

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V., Schreiben vom 16.10.2015
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Schreiben vom 23.10.2015
3. Samtgemeinde Hage, Schreiben vom 20.10.2015
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 20.10.2015
5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 29.10.2015
6. Entwässerungsverband Norden, Schreiben vom 03.11.2015
7. Stadt Norderney, Schreiben vom 12.11.2015
8. IHK Ostfriesland und Papenburg, Schreiben vom 18.11.2015



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

13

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Vermieterverein Norden- Norddeich e. V. Postfach 11 21 26501 Norden 11.11.2015	Zu den o.a. Plänen möchten wir aus unserer Sicht folgende Stellungnahme abgeben: Vorausschickend möchten wir betonen, dass das Nordsee- Camp Norddeich nicht zu unseren Mitgliedern zählt. Aus unserer Sicht hat sich das Nordsee-Camp während der letzten 30 Jahre sehr positiv entwickelt und ist mittlerweile ein bundesweit bekanntes und anerkanntes Aushängeschild für Norden-Norddeich. Das spiegelt sich auch in den vielen Auszeichnungen der ganzen Jahre wieder. Das Camp war und ist immer ein Vorreiter in Sachen Qualitätsstandards und gelebter Qualität. In dieser Form ist das Camp schon als einzigartig in der Region anzusehen. Die Entwicklung Norden-Norddeichs in den letzten Jahren hat gezeigt, dass gerade der qualitativ hochwertige Campingtourismus, entgegen des bundesweiten Trends, ein rasant wachsender Markt ist. Die gestiegenen Übernachtungszahlen haben maßgeblich zu den Übernachtungszuwächsen von Norden-Norddeich in den letzten 10 Jahren beigetragen. Die jetzt angestrebte Erweiterung ist eine völlig neuartige Unterkunftseinrichtung hin zu noch mehr Komfort und Qualität und wird einen völlig neuen Markt erschließen. In bereits bestehenden ähnlichen holländischen Anlagen konnte überall eine deutliche Steigerung der Übernachtungszahlen erreicht werden. Als Pilotprojekt für die ostfriesische Nordseeküste halten wir ein solches Projekt für verträglich und nicht schädlich für die bestehenden Vermietungsstrukturen, seien es Hotels oder Ferienwohnungen. Das hier angesprochene Klientel unterscheidet sich komplett von bestehenden Strukturen und würde demnach einen ganz neuen Markt für Norden-Norddeich eröffnen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Nordsee-Camp nicht zu den Mitgliedern des Vermietervereins gehört. Die Entwicklungsgeschichte des Nordsee-Camps wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der hochwertige Campingtourismus an Nachfrage gewinnt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei der Erweiterung des Nordsee- Camps um eine neuartige Unterkunftseinrichtung handelt und sich nicht nachteilig auf bestehende Vermietungsstrukturen auswirkt.



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

14

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Vermieterverein Norden	Ebenso erkennen wir Potential für den Radtourismus in Norden-Norddeich. Diese Reisenden werden sicher gerne auf die Chalets zurückgreifen, da ein Auf- und Abbau von Zelten doch mit einem großen Aufwand verbunden sind. Es würde uns freuen, wenn das Bauvorhaben kurzfristig realisiert werden könnte und damit die Entwicklung Norden-Norddeichs wieder ein kleines Stück voran gebracht werden könnte.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Vermieterverein Norden-Norddeich e. V. die Erweiterung des Nordsee-Camps als positive Gesamtentwicklung für Norden-Norddeich einschätzt, da es eine neue Form der Unterkunft bietet und ein neues Klientel in die Region lockt.
2	Alex Krüger Kugelweg 1 26506 Norden 20.11.2015	auf diesem Weg möchte ich folgende Bedenken hinsichtlich des Baus der sogenannten Charlets und Woodlodges anmelden. I. Vorgenanntes Bauvorhaben wird als Mobilheimplatz bezeichnet. Dieses bezweifle ich energisch, da lt. Camping- und Wochenendhausverordnung des Landes Niedersachsen (gültige Fassung) lediglich Wohnanhänger, die jederzeit zum Straßenverkehr zugelassen werden können zulässig sind. In allen übrigen Nachbarländern z.B. NRW und Schleswig Holstein sind die Campingplatzverordnungen kürzlich aktualisiert worden. In diesen Verordnungen werden speziell Wohnmobilheime zugelassen, jedoch mit einer max. Größe von 40 m². In der niedersächsischen Campingplatzverordnung sind lediglich Zelte, Wohnanhänger oder Mobilheime auf Campingplätzen und Wochenendhäuser mit einer max. Größe von 40 m² auf sog. Wochenendhausplätzen zulässig. Die hier im Bauantrag eingereichte Größe von 65 m² für die Charlets und Woodlodges ist meiner Meinung nach, gem. § 10 der Baunutzungsordnung (Sondergebiete, Campingplatz) nicht zulässig. Sollte Sie diese 65 m² der Wohnfläche beibehalten laufen Sie Gefahr, dass dieses Gebiet als Sondergebiet für Ferienhäuser neu gewidmet werden muss. Daraus resultiert, dass umliegenden Ländereien ebenfalls von diesem möglichen Verfahrensfehler Gebrauch machen könnten und Ihre Ländereien zu Ferienhausgebieten umwandeln möchten (Gefahr der Splittersiedlungsbildung) Fasst man die Planung für ein sog. Charlets zusammen, so kommt man zu folgendem Ergebnis: 65 m² zzgl. 10 m² Vorbau 300 m² Grundstück = klassisches Ferienhaus.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die in der Vorhabenbeschreibung genau dargelegt sind. Andere Nutzungen sind unzulässig. Auch müssen aus dem Plan der genaue Standort sowie die genaue Größe der Vorhaben hervorgehen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 199c V setzt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO fest. Das Erfordernis einer Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Freizeitnutzung zum Zweck der Erholung und dem Freizeitwohnen in transportablen Unterkünften. Gem. § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Für den Bebauungsplan Nr. 199c V hat die Stadt Norden festgesetzt, dass das Gebiet der Erholung und dem Freizeitwohnen in transportablen Mobilheimen zum begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien oder in sonstiger Freizeit dient. Der „Mobilheimpark“ ist weder einem Campingplatz noch einem Wochenendhausgebiet oder einem Ferienhausgebiet zuzuordnen, sondern ist eine eigenständig typisierte Nutzungsart. Hierbei handelt es sich um Chalets. Weiter wird definiert, dass die Größe des einzelnen Standplatzes bis zu ca. 350 m² und die Größe der Mobilheime bis zu 65 m² plus 10 m² überdachten Freisitz betragen darf. Die Chalets können aufgrund ihrer baulichen Vorkehrungen transportiert werden. Die Stadt Norden ist daher der Ansicht, dass es sich bei dem Mobilheimpark um eine eigenständig typisierte Nutzungsart handelt, die im Bebauungsplan hinreichend bestimmt wird.



**Stadt Norden- Nordsee-Camp
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 c V**

15

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Lt. Aussage des Planungsbüros in den ersten öffentlichen Sitzungen wurden die 65 m² damit begründet, dass man eine maximale Haushälfte von 2,5 m x 13 m für eine Haushälfte auf einem LKW transportieren könnte und somit aus zwei Hälften 65 m² werden. Ich möchte Sie bitten mir die gegebenen Gesetzestexte zukommen zu lassen, da ich bei meiner Recherche keine passende Gesetzesgrundlage gefunden habe, die den Bau in der Größe von 65 m² auf Campingplatzgebieten rechtfertigt. Ich bitte jedoch zu bedenken, dass es ebenfalls für den von Ihnen bezeichneten Mobilwohnheimplatz keine entsprechenden Verordnungen bzw. Gesetzestexte gibt. Deshalb gehe ich davon aus, dass für dieses Bauvorhaben die Campingplatz und Wochenendhausverordnung des Landes Niedersachsen verbindlich gilt. 2. Der sich zwischen unser Weidefläche und dem Campingplatz befindliche Zugschlot stellt eine deutliche Gefahr für Kinder dar. Wie in den Sommermonaten bereits mehrfach beobachtet, spielen die Kinder sehr gerne auf dem sog. Räumstreifen bzw. versuchen die Enten oder unsere Pferde auf der gegenüberliegenden Weide zu füttern. Wir möchten Sie hiermit darauf hinweisen, dass dieser Bereich für Kinder lebensgefährlich ist, wenn sie abrutschen und in den Schlot fallen. Wir möchten Sie bitten diesen Bereich entsprechend zu sichern, da wir uns hiermit aus der möglichen Mithaftung für evtl. Unfälle entziehen werden, da die mangelnde Sicherung seitens des Campingplatzes nicht erfolgt ist. Wir sprechen dieses Thema an, da der Räumstreifen für das neue Baugebiet, lt. Pläne, ebenfalls für die Campingplatznutzer bis zum Rand des Schlots zugänglich ist. Ich bitte vorgenannte Problematiken im Detail zu Überdenken und verbleibe	Der Bebauungsplan Nr. 199c V setzt keinen Campingplatz sondern einen Mobilheimpark fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird in den textlichen Festsetzung hinreichend definiert. Somit kommt die Campingplatz und Wochenendhausverordnung des Landes Niedersachsen nicht zur Anwendung. Der Zugschlot befindet sich außerhalb des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung und betrifft somit den Bebauungsplan Nr. 199c V nicht. Generell sind Gräben und kleinere Bäche Bestandteil des natürlichen Geländes. Diese bieten Kindern einen natürlichen Spielraum und eine Gefahrenquelle zugleich. Östlich der Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 199cV und außerhalb des eigentlichen Mobilheimparks verläuft ebenfalls ein Graben. Eine außergewöhnliche Gefahr geht von diesen jedoch nicht aus, sodass eine Sicherung des angrenzenden Grabens oder des Zugschlots nicht notwendig ist. Die Nutzung obliegt der elterlichen Aufsichtspflicht.

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 199c V
„Nordsee-Camp – Veranstaltungsfläche /
Chalets / Woodlodges“

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

u n d

die Nordsee-Camp Norddeich GmbH, Deichstraße 21 in 26506 Norden-Norddeich,
vertreten durch Herrn Jelto Oltmanns als Geschäftsführer

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vorhabendurchführungsvertrag:

Teil I Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Nordsee-Camp – Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodges“. Es beinhaltet die Aufstellung von 28 Mobilheimen mit Carports sowie eines Spielplatzes, die Errichtung einer Unterstellhalle zur Aufbewahrung betriebs-eigener Maschinen und Geräte, die Erstellung einer Spiel- und Freizeitfläche und der Er-schließung des Plangebietes.

- (2) Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) überträgt die Stadt die vorzeitige Erschließung des Flurstücks 13 der Flur 3 der Gemarkung Westermarsch 2 auf die Vorhabenträgerin.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke, Flurstücke 16/8, 13 und 15/1 tlw. der Flur 3 in der Gemarkung Westermarsch 2 zur Größe von 13.359 m². Hierfür ist ein Bebauungsplan Nr. 199c V „Nordsee-Camp – Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodges“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindlich. Das Flurstück 16/8 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Flurstücke 13 und 15/1 befinden sich im Eigentum von Johann Oldewurtel, Ziegeleistraße 3 in 26506 Norden. Die Verfügbarkeit über das Grundstück wird durch Erbbaurechtsvertrag zu Gunsten der Vorhabenträgerin sichergestellt.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.09.2015 (Anlage 2) und seine Vorhabenbeschreibung vom 11.09.2015 (Anlage 3) mit Anlagen.
- c) der Lageplan mit Darstellung der Kompensationsfläche (Anlage 4)
- d) die Bewirtschaftungsvereinbarung (Anlage 5)

Teil II Vorhaben

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben besteht aus den Teilbereichen A und B.
- (2) Im Teilbereich A betrifft das Vorhaben die Aufstellung von 28 Mobilheimen in Größen bis zu 65 m² plus 10 m² überdachter Freisitz sowie Carport entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und seinen Anlagen. Die Mobilheime dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien bzw. Urlaub und in sonstiger Freizeit. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (Hauptwohnung oder Nebenwohnung) ist nicht zulässig. Im nördlichen Bereich des Teilbereiches A entsteht zudem ein Kinderspielplatz, im südlichen Bereich ein infrastrukturelles Versorgungsgebäude von max. 40 m² und eine Trafostation von max. 9 m². Die Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung als öffentliche Verkehrsfläche von der Kreisstraße K 214 (Ziegeleistraße) aus. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird in nordöstliche Richtung als private Verkehrsfläche mit der Funktion einer Notzufahrt/Feuerwehrezufahrt für den benachbart geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V fortgeführt. Hier wird die Durchgängigkeit für den allgemeinen Verkehr in geeigneter Weise durch eine Sicherungsanlage (Schranke) ausgeschlossen. Ergänzend erfolgt eine Anbindung über einen zusätzlichen Versorgungsweg und einen Fußweg an die bestehende Wegeführung innerhalb des bereits vorhandenen Campingplatzes.

- (3) Im Teilbereich B betrifft das Vorhaben die Einrichtung einer Spiel- und Freizeitfläche mit einer Unterstellhalle für eigene Geräte und Maschinen zur Größe von maximal 240 m². Die Erschließung erfolgt vollständig über die Erschließungsstruktur des bestehenden Campingplatzes. Eine zusätzliche Notzufahrt/Feuerwehrrzufahrt besteht in südwestlicher Richtung zum Deichachtsweg, deren Durchgängigkeit für den allgemeinen Verkehr in geeigneter Weise durch eine Durchfahrtsbeschränkung (Schranke oder Poller) ausgeschlossen wird.
- (4) Die bestehenden Grabenstrukturen bleiben bestehen und werden für die Entwässerung genutzt.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V „Nordsee-Camp – Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodges“.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner:
 - a. zeitnah nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V „Nordsee-Camp – Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodges“ mit dem Vorhaben zu beginnen
 - b. das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren (vom Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V „Nordsee-Camp – Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodges“ an gerechnet) fertig zu stellen
 - c. den Beginn der Erdarbeiten mindestens drei Wochen vorher der Stadt Norden als Untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen
 - d. eine Nutzung der Mobilheime zu Dauerwohnzwecken zu unterbinden.

§ 5

Vorbereitungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

Teil III Erschließung

§ 6

Erschließungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 7 und 8 dieses Vertrages.

§ 7

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
 - die Freilegung der späteren öffentlichen Verkehrsflächen des Vertragsgebietes,
 - die erstmalige endgültige Herstellung der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straße, einschließlich Fahrbahnen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung, sowie
 - die ordnungsgemäße Anbindung der Erschließungsanlagen an die bereits vorhandenen Straßen.
- (2) Grundlage für den Ausbau ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 199c V sowie der abgestimmte und beschlossene Ausbauplan.
- (3) In Absprache mit der Stadt sind folgende Planunterlagen von der Vorhabenträgerin zu liefern: Verlegeplan der Versorgungsleitungen, Ausführungsplan zum Straßenoberbau (jeweils im Maßstab 1 : 200). Sämtliche zu erstellenden Einzelplanunterlagen sind in einem Gesamtplan (ebenfalls im Maßstab 1 : 200) darzustellen und zu koordinieren. Erforderliche Ausbauquerschnitte, Längsschnitte und Detailpläne sind ebenfalls in Absprache mit der Stadt von der Vorhabenträgerin zu liefern.
- (4) Der Ausbauftrag der Vorhabenträgerin umfasst nicht die Herstellung der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Fernmeldekabel und Breitbandkabel (Kabelfernsehen) usw.). Die Erschließungsträgerin wird die zuständigen Versorgungsunternehmen mit der Ausführung dieser Arbeiten unmittelbar beauftragen, bzw. entsprechende Aufträge vor Vergabe mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abstimmen.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat notwendige Bau- und sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Hierzu gehören auch die wasserrechtliche Plangenehmigung des Landkreises Aurich i. S. der §§ 68 und 70 des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. §§ 108 und 109 des Nieders. Wassergesetzes sowie die ebenfalls beim Landkreis Aurich einzuholende Einleitungserlaubnis nach den §§ 8 bis 14 des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. §§ 5 und 9 des Nieders. Wassergesetzes. Bei der Erstellung der Unterlagen für die Bauleitplanung ist bereits eine detaillierte Oberflächenentwässerungsplanung zu erarbeiten und der Bauleitplanung beizufügen. Ist feststellbar, dass durch diese Planung ein Eingriff erfolgt, so ist dieser Eingriff in der detaillierten Entwässerungsplanung bereits abzuarbeiten. Die Stadt sichert zu, dass sie die in ihre Zuständigkeit fallenden Genehmigungen bzgl. der herzustellenden öffentlichen Einrichtungen erteilen wird.
- (6) Zur Beurteilung des Baugrundes sind in Absprache mit der Stadt Norden an mehreren Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Sondierbohrungen sowie Rammsondierungen gem. DIN EN ISO 22476-2 bis zu einer Tiefe von 6,0 m u. GOK durch ein qualifiziertes Bohrunternehmen durchzuführen. Die Auswertung dieser Untersuchung in Form von Schichtenverzeichnissen gem. DIN 4022/23 und Rammprotokollen sind der Stadt Norden vor Beginn der Kanal- und Straßenplanung zu übergeben.

§ 8

Herstellung und Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der endgültige Ausbau ist in zwei Bauabschnitten durchzuführen:
- | | |
|------------------|---|
| 1. Bauabschnitt: | Herstellung des Straßenunterbaues und Herstellung der Zufahrt von der Kreisstraße Ziegeleistraße – K 214. |
| | Fertigstellung: Spätestens 6 Monate nach dem Wirksamwerden dieses Vertrages laut anliegender Plandarstellung. |
| 2. Bauabschnitt: | Endgültiger Straßenausbau gem. § 7 dieses Vertrages (innerhalb des Vertragsgebietes); |
| | Fertigstellung: Bis zum 30.06.2017. |
- (2) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen laut Abs. 1 dieses Vertrages nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, schriftlich eine angemessene Frist zur ordnungsgemäßen Ausführung der Arbeiten zu setzen. Werden die vertraglichen Verpflichtungen nicht bis zum Ablauf dieser Frist durch die Vorhabenträgerin erfüllt, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin auszuführen, ausführen zu lassen oder in bestehende Werkverträge einzutreten.

§ 9

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Die Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen führt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt durch. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Stadt sich zur Erfüllung der ihr obliegenden Leistungen Dritter zu bedienen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B) in der gültigen Fassung und somit auch nach dem Stand der Technik auszuführen, bzw. ausführen zu lassen. Zur Erstellung der Planunterlagen, der Leistungsverzeichnisse und zur Umsetzung der jeweiligen Gewerke (Kanal- und Straßenbau) gibt die Stadt Norden die zu berücksichtigenden technischen Rahmenbedingungen, sowie einzelne Muster-Leistungstexte vor. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorgaben. Die entsprechend den einzelnen Gewerken zu erstellenden Leistungsverzeichnisse bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die Stadt; zur Vergabe der erforderlichen Aufträge ist ebenfalls die schriftliche Zustimmung der Stadt rechtzeitig einzuholen.
- (3) Bei Änderungen, oder Änderungen, die Kosten verursachen, ist vor Vergabe die Zustimmung des von der Vorhabenträgerin bevollmächtigten Bauleiters einzuholen. Sollte die Zustimmung des von der Vorhabenträgerin bevollmächtigten Bauleiters nicht eingeholt worden sein, sind eventuell entstehende Kosten zwischen der Stadt Norden und der bauausführenden Firma auszugleichen.
- (4) Erforderliche Vermessungsarbeiten sind dem Katasteramt Norden oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben. Sämtliche Arbeiten sind mit der Stadt abzustimmen, soweit die spätere öffentliche Verkehrsfläche betroffen ist.

- (5) Die Bauoberleitung obliegt der Stadt; die Stadt ist weisungsberechtigt.
- (6) Kosten für die von der Stadt zu erbringenden Leistungen entstehen der Vorhabenträgerin nicht.

§ 10

Baudurchführung

Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Fernmeldekabel, Breitbandkabel sowie Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

§ 11

Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin im gesamten Vertragsgebiet die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Sie stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 12

Übertragung der Erschließungsanlagen

Die Vorhabenträgerin wird Eigentümerin der späteren öffentlichen Verkehrsfläche des Vertragsgebietes gemäß Bebauungsplan Nr. 199 c V. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgenannte Fläche gem. den Ausweisungen des Bebauungsplanes kostenlos auf die Stadt zu übertragen. Die Übertragung hat spätestens bis zum 30.06.2017 zu erfolgen. Die anfallenden Kosten für die Vermessung sowie alle durch die Beurkundung und Durchführung des Übertragungsvertrages entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

§ 13

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten

Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern oder Mängeln behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB in der zurzeit gültigen Fassung. Sie beginnt mit der Abnahme des einzelnen mangelfreien Bauabschnitts durch die Stadt.
- (3) Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so gelten für das Verfahren der Mängelbeseitigung die Vorschriften der VOB in der zurzeit gültigen Fassung.

§ 14

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfrei endgültig fertig gestellten Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht, sobald ihr die Vorhabenträgerin digitale Bestandspläne und Aufmaße der Anlage in zweifacher Ausfertigung und in digitaler Form angepasst an das bei der Stadt verwendete EDV-Programm übergeben hat.
- (2) Die Widmung der Straße erfolgt durch die Stadt; die Vorhabenträgerin stimmt der Widmung hiermit bereits vorab zu.

§ 15

Sicherung der Erschließung

Die Erschließung gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gilt für das Vertragsgebiet mit der Fertigstellung des Straßenunterbaues als gesichert, soweit nicht zusätzliche Überfahrtsrechte erforderlich sind.

§ 16

Verlegung des privaten Entwässerungskanals

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche ein privater Entwässerungskanal verläuft. Sie verlegt diesen auf ihre Kosten in den Bereich der privaten Verkehrsfläche.

§ 17

Sicherung und/oder Verlegung der Versorgungsleitungen

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche eine Wasserleitung, eine Starkstromleitung und in 2 Meter Tiefe die Rammpfähle eines ehemaligen Gittermastes befinden. Die Sicherung und/oder Verlegung dieser oder weiterer Versor-

gungsleitungen veranlasst die Vorhabenträgerin, ebenso wie die Beseitigung der Rammpfähle, sofern dies für den Straßenbau erforderlich ist, auf ihre Kosten.

§ 18

Einmündungsvereinbarung

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Durchführung der Straßenbauarbeiten davon abhängig ist, dass vor Baubeginn zwischen der Stadt Norden und dem Landkreis Aurich eine Verwaltungsvereinbarung (Einmündungsvereinbarung) über die Anbindung der Neubaustraße an die Kreisstraße 214 (Ziegeleistraße) abgeschlossen wurde und wirksam geworden ist. Gegenstand dieser Vereinbarung wird u. a. die Zahlung einer Ablösesumme sein, die als Gegenleistung für die Mehraufwendungen der Straßenunterhaltung, die dem Landkreis Aurich durch die Neuansbindung entstehen, gefordert wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ablösesumme zum Fälligkeitstermin für die Stadt Norden direkt an den Landkreis Aurich zu zahlen. Die Stadt wird die Vorhabenträgerin rechtzeitig über die Höhe und den Fälligkeitszeitpunkt der Ablösesumme informieren.
- (2) In Absprache mit der Stadt sind für die Einmündungsvereinbarung folgende Planunterlagen von der Vorhabenträgerin zu liefern: Straßenanschlussplan (farbig angelegt) im Maßstab 1:250 (3-fach) und Straßenausbaubeschreibung des Anschlusses (3-fach).

Teil III Kompensation

§ 19

Kompensationsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur zeitgleichen Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem für das Plangebiet erstellten Umweltbericht vom 11.09.2015 (einschl. der sich aus der Stellungnahme des Landkreises Aurich vom 20.11.2015 ergebenden Änderungen). Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück 9/1 der Flur 14 der Gemarkung Westermarsch 1 die in das Eigentum der Vorhabenträgerin zu übernehmen ist. Die Belegenheit der bereitgestellten Flächen ergibt sich aus der diesem Vertrag beigelegten Anlage 4. Die Herrichtung und Unterhaltung der Ersatzflächen sind gegenüber der Stadt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. Desweiteren ist zwecks Kontrolle, ggfls. auch Abwicklung der festgesetzten Maßnahmen, zugunsten der Stadt ein Betretens- und Befahrensrecht dieser Flächen sowie ein gesicherter Zugang zu diesen Flächen durch Dienstbarkeit einzuräumen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Um die Einhaltung der notwendigen Bewirtschaftungsvorgaben zum Erreichen der Kompensationsziele zu gewährleisten, wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt eine gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen (Anlage 5).

Teil V Schlussbestimmungen

§ 20

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen ist durch sie eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Zu diesem Zweck sind drei unbefristete und unwiderruflich selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaften eines Kreditinstitutes in Höhe der voraussichtlich entstehenden Kosten für den 1. und 2. Bauabschnitt innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages zu hinterlegen.
- (2) Die Bürgschaftssummen betragen:
 1. Bauabschnitt
 - a) 54.000,00 € Straßenunterbau
 - b) 10.000,00 € Kompensationsmaßnahmen
 2. Bauabschnitt 24.000,00 € endgültige Fertigstellung der herzustellenden Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche
- (3) Nach endgültiger Fertigstellung des Straßenunterbaues, erfolgter Abnahme durch die Stadt sowie nach Vorlage der Schlussrechnung für den Straßenunterbau ist die Bürgschaftsurkunde für diese Maßnahme an die Vorhabenträgerin zurückzugeben im Austausch gegen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von drei Prozent der Ausbaurkosten.
- (4) Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde für die Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Fertigstellung der Arbeiten und Durchführung einer formellen Abnahme.
- (5) Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde für die Arbeiten des 2. Bauabschnitts erfolgt nach endgültiger Fertigstellung der Erschließungsanlage gem. §§ 7 und 8 dieses Vertrages, nach Abnahme der Maßnahme und Übergabe der Schlussrechnung mit Anlagen im Austausch gegen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von drei Prozent dieser Ausbaurkosten.
- (6) Die Stadt kann die Sicherheitsleistungen nur in Anspruch nehmen, wenn die Vorhabenträgerin ihren in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gegenüber der Stadt oder den bauausführenden Unternehmen trotz Fristsetzung nicht nachkommt. Die Kosten der Bürgschaften hat die Vorhabenträgerin zu tragen.
- (7) Die nach vorstehenden Regelungen zu hinterlegenden Bürgschaften haben die Bestimmung zu enthalten, dass der Ausgeber gegenüber der Stadt zur Zahlung auf erste Anforderung verpflichtet ist.

§ 21

Kostentragung

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

§ 22

Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

§ 23

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser in Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig ist, ist ausgeschlossen.
- (2) Der Vorhabenträgerin 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. 2 Nr. 2 dieses Vertrages genannten Frist 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.

§ 24

Schlussbestimmungen

- (1) 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.
- (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.

§ 25

Wirksamwerden

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn

- die Vorhabenträgerin den Nachweis erbringt, dass sie Eigentümerin des anteiligen in § 1 Abs. 2 genannten Flurstücks 13 der Flur 3 von Westermarsch 2 (öffentliche Verkehrsfläche) und des Flurstücks 9/1 der Flur 14 von Westermarsch 1 (Kompensationsfläche) ist (Eintragung im Grundbuch) und die in § 19 genannte beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist,
- der Rat der Stadt Norden dem Abschluss dieses Vertrages zustimmt,
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird
- die mit dem Landkreis Aurich zu schließende Einmündungsvereinbarung wirksam geworden ist.

(2) § 24 Abs. 1 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Norden,

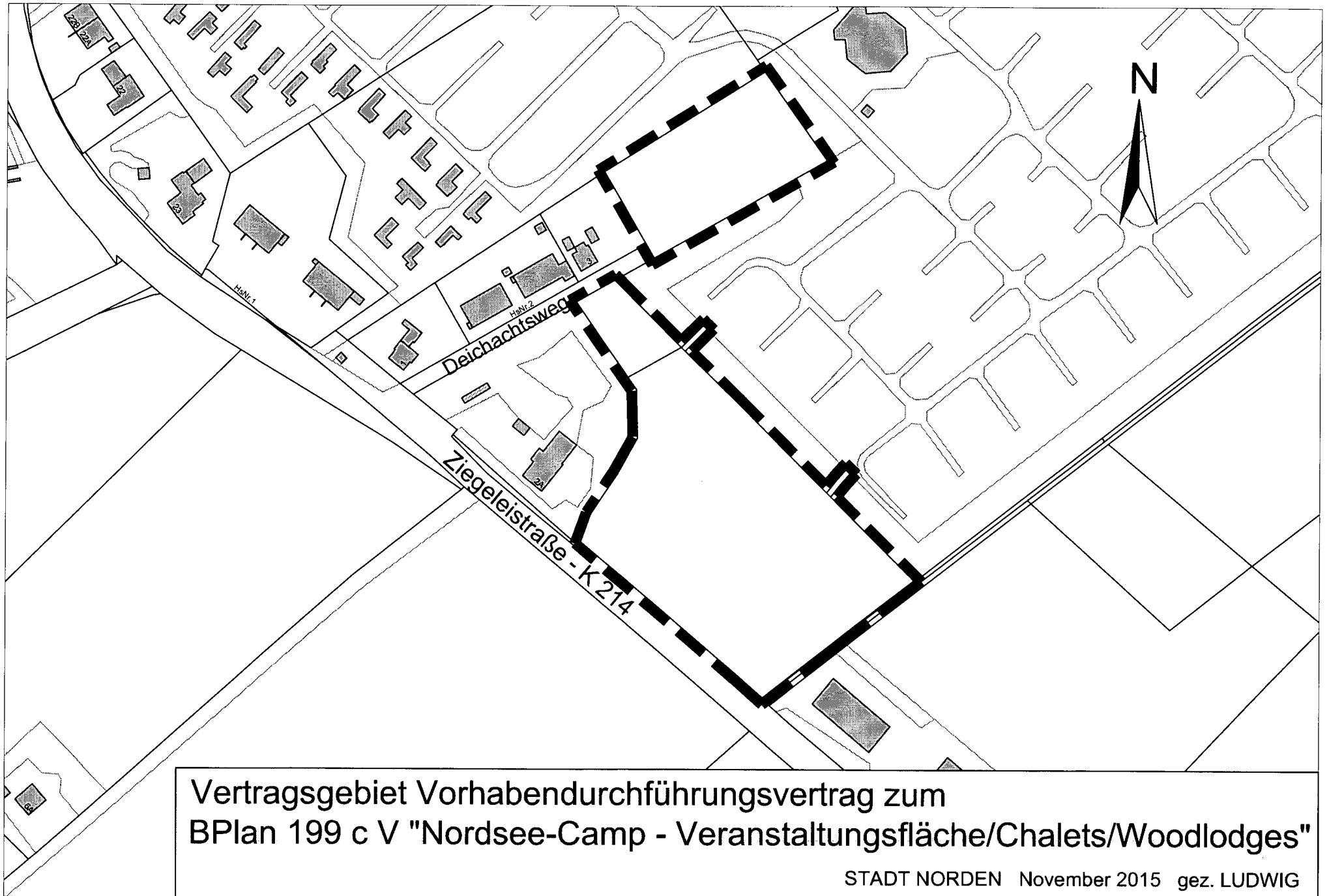
Stadt Norden

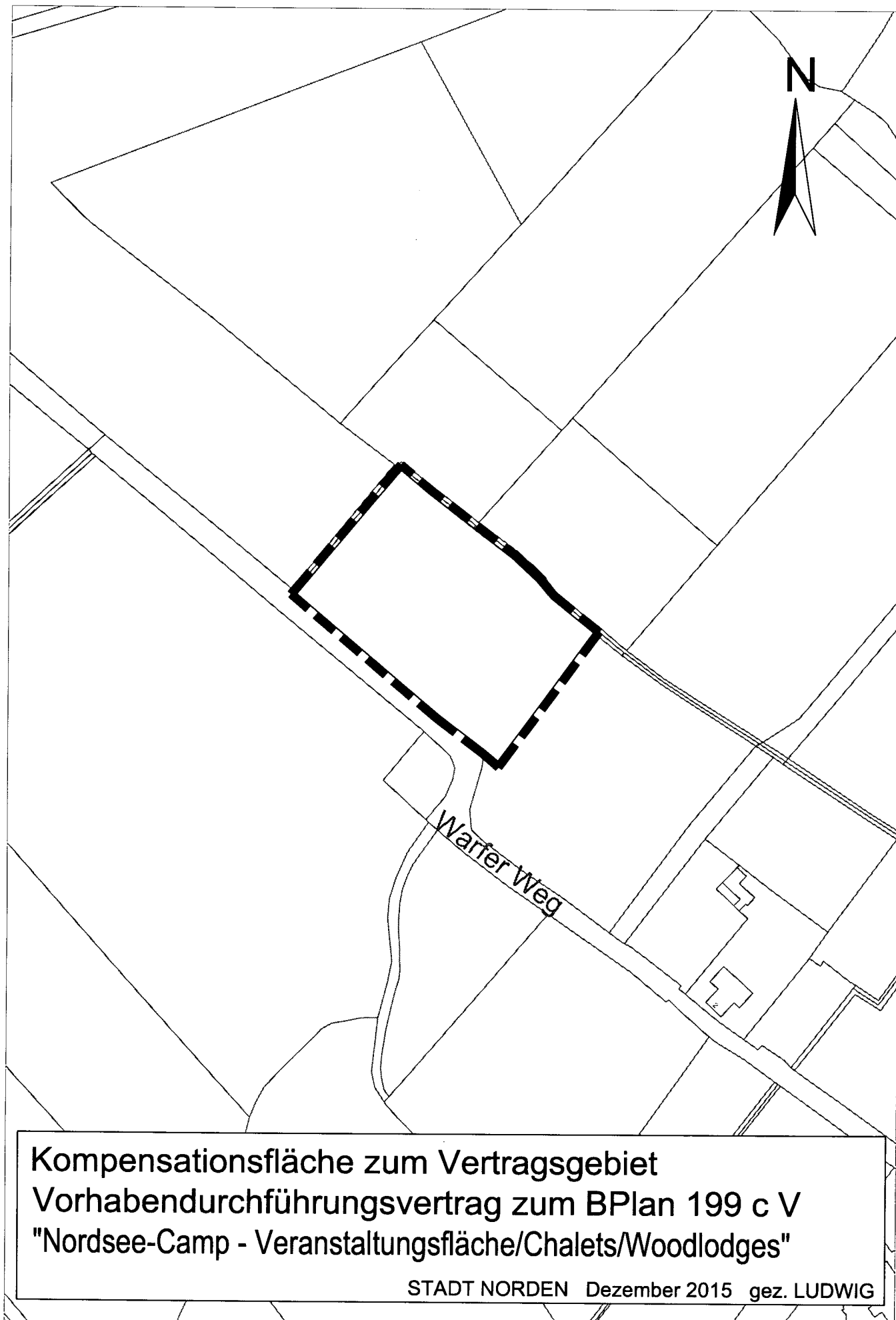
-Barbara Schlag-
Bürgermeisterin

Norden,

Nordsee-Camp Norddeich GmbH

- Jelto Oltmanns-
Geschäftsführer





Bewirtschaftungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Norden,
vertreten durch die Bürgermeisterin,
- nachfolgend Stadt genannt -

und

der Nordsee-Camp Norddeich GmbH, Deichstraße 21 in 26506 Norden-Norddeich,
vertreten durch Herrn Jelto Oltmanns als Geschäftsführer,
- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -.

Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin übernimmt mit Durchführungsvertrag vom zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199c V die Erschließung und Durchführung des Vorhabens „Nordsee-Camp-Veranstaltungsfläche/Chalets/Woodloges“. Gleichzeitig verpflichtet sie sich zur Übernahme der externen Kompensationsflächen in ihr Eigentum und die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem für das Plangebiet erstellten Umweltbericht vom 11.09.2015 (einschl. der sich aus der Stellungnahme des Landkreises Aurich vom 20.11.2015 ergebenden Änderungen). Zur Erreichung der Kompensationsziele wurden im Umweltbericht Bewirtschaftungsvorgaben festgelegt. Die nachstehende Vereinbarung dient der Einhaltung dieser Bewirtschaftungsvorgaben.

§ 1

Die Vorhabenträgerin hat sich verpflichtet in Westermarsch I, Flur 14, eine zurzeit als intensives Mähgrünland genutzte Teilfläche zur Größe von 4.191,3 qm des Flurstücks 9/1 (Gesamtgröße: 10.024 qm) in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland umzuwandeln. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Dauergrünlandfläche mit Sicherung von Brut- und Gastvogelhabitaten mit natürlicher Vernässung.

Die genaue Lage der Fläche ergibt sich aus dem beigelegten Plan, der Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 2

Die Kosten der entsprechenden Herrichtung und Unterhaltung der Kompensationsfläche gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

§ 3

Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Umsetzung des Planvorhabens auszuführen.

Um die Ziele für artenreiches Feuchtgrünland mit Brut- und Ratsvogelfunktion umzusetzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Ausschließlich Nutzung als Dauergrünland
- Festlegung von Bewirtschaftungszeiten, um eine ungestörte Brutzeit für Wiesenbrüter zu gewährleisten.
- Herbstliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes, um einen kurzrasigen Bestand für die Wiesenbrüter im Frühjahr zu schaffen und um Dominanzbestände von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele einzudämmen.
- Keine Entwässerungsmaßnahmen auf der Grünlandfläche zur Entwicklung von standortgerechter Feuchtvegetation.

§ 4

Es gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen:

- Kein Umbruch der Fläche, Nachsaat nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Keine Entwässerungsmaßnahmen (z. B. Anlage von Gräben).
- Abhängen ggf. vorhandener Abläufe in die umgebenden Gräben.
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden
- Festmist kann in 2 jähr. Abstand ausgebracht werden oder eine Mineraldüngerzufuhr mit max. 50 kg Stickstoff, 40 kg Phosphat und 60 kg Kali pro Hektar und Jahr als Einzel- oder Mehrnährstoffdünger.
- Kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche.
- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen) vom 01. März bis 15. Juni.
- Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes.
- Bei Weidenutzung Beschränkung der Beweidungsdichte auf 2 bis 3 Rinder auf der Gesamtfläche, je nach Aufwuchsleistung) bis 30. Juni, später höhere Beweidungsdichten zulässig. Auftrieb ab dem 01. Mai, Abtrieb bis 01. November.
- Bei Weide- und Mähweidennutzung keine Zufütterung, keine Portionierung der Fläche.
- Durchführung der Herbstmahd bis zum 31.10. jeden Jahres.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen (z. B. Kalkung, Mahd- und Weidetermin) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 5

Sofern die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommt, ist die Stadt Norden berechtigt - nach vorheriger Abmahnung - die notwendigen Maßnahmen auf Kosten der Vorhabenträgerin durchführen zu lassen.

§ 6

Die Kosten der Durchführung dieses Vertrages sowie die Aufwendungen zur Kontrolle der vereinbarten Nutzungsbeschränkungen (max. einmal jährlich) trägt die Vorhabenträgerin.

§ 7

Die Vorhabenträgerin kann die Durchführung von Pflegemaßnahmen an ihrer Kompensationsfläche in Verbindung mit einem Pachtvertrag, der die Umsetzung und Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben (Kompensationsmaßnahmen) für die ausgewiesene Fläche sichert, einem sach- und fachkundigen Dritten (z. B. Landwirt) übertragen.

§ 8

Dieser Vertrag wird sofort wirksam. Die Kompensationsmaßnahmen sollen spätestens bei Beendigung des Vorhabens fertiggestellt sein, um ein schnelles Erreichen des Kompensationszieles zu gewährleisten.

§ 9

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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Norden, den

Stadt Norden
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Die Vorhabenträgerin

.....

.....