

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“
der Gemeinde Apen

Die

Gemeinde Apen, Hauptstraße 200, 26689 Apen,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Matthias Huber
– nachfolgend Gemeinde genannt –

und

Herr Peter Stock, Aperberger Straße 4, 26689 Apen,
– nachfolgend Vorhabenträger genannt –

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung des Geländes des ehemaligen Raiffeisengeländes in Apen zum Neubau von größeren Wohneinheiten. Die hierfür erforderlichen Grundstücke sollen im Wege des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Am 18.06.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans (2017) sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Apen, Gelände am Hafenbecken“ beschlossen und somit die Vorstellungen des Vorhabenträgers zur Entwicklung des Areals mitgetragen. Inhalt dieser Bauleitplanung ist auch eine mittelfristig ausgelegte Entwicklung des Plangebietes.

Dies vorausgesetzt, schließen die Gemeinde und der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 BauGB folgenden Durchführungsvertrag zu dem vorstehend bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan).

§ 1

Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 (s. Anlage 1) auf dem ehemaligen Raiffeisengelände in Apen die abgängigen Gebäudestrukturen zu entfernen und eine zeitgemäße Bebauung voranzutreiben. Vorgesehen sind Ziergiebelfassaden, die in der Ansicht eine Kleinteiligkeit vorgeben. Die Häuserfassaden sollen einen norddeutschen Altstadtcharakter schaffen.

Das Gelände soll einer Wohn- und Gewerbenutzung (Mischnutzung) zugeführt werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von 6 zweigeschossigen Reihenhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten. Weiterhin sollen 3 eingeschossige Nebengebäude mit Abstellräumen errichtet werden. Hierzu kommen noch die notwendigen Stellplatzanlagen mit mind. 42 Stellplätzen. Die Häuser sollen in Holzrahmenbauweise in unterschiedlicher Form und Farbe in der Giebel-, Fenster- und Eingangstürgestaltung („holländische Giebel“) errichtet werden.

Entlang der Ammerlandstraße (K 336) wird eine Lärmschutzwand errichtet. Die Terrassen und Balkone an der lärmzugewandten Seite werden ebenfalls mit Lärmschutzwänden bzw. –brüstungen ausgestattet.

Die Erschließung erfolgt in Absprache mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, und der Gemeinde Apen aus Richtung Hauptstraße (L 821).

Maßgebend ist der als Anlage 2 beigefügte Plan. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 sind zu beachten und einzuhalten.

- (2) Es besteht Einvernehmen dahingehend, dass der Vorhabenträger bereits eine Vielzahl von den nachfolgend fixierten vertraglichen Vorgaben erfüllt hat.

§ 2

Planung

- (1) Der Vorhabenträger erarbeitet selbständig die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendigen Planungsunterlagen. Die Planung muss den rechtlichen Anforderungen, insbesondere einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen und darf berechtigten Interessen der Gemeinde nicht entgegenstehen. Die Planung ist mit den zuständigen Fachämtern des Landkreises, der Gemeinde und den zuständigen Fachbehörden und anderer Träger öffentlicher Belange abzustimmen.

- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Apen erforderlich ist. Die notwendige Erstellung von Planunterlagen durch den Vorhabenträger erstreckt sich somit auch auf das hier notwendige Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.
- (3) Die Gemeinde führt die Planverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Sie wird ihrerseits nach besten Kräften im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, um das Vorhaben zu realisieren und das Verfahren zügig abzuwickeln. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit nicht begründet. Die Gemeinde bleibt bei der Abwägung der für und gegen die Planungen sprechenden öffentlichen und privaten Belange frei.

§ 3

Planunterlagen

- (1) Der Vorhabenträger erstellt auf eigene Kosten folgende Unterlagen für das Flächennutzungsplanverfahren sowie für das Satzungsverfahren:
 - a) Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht im Maßstab 1 : 5.000;
 - b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht mit den planungsrechtlichen Festsetzungen für das oben beschriebene Vorhaben im Maßstab 1:1000;
 - c) Vorhaben- und Erschließungsplan.
- (2) Als Planungsbüro für die Bauleitpläne wird von der Gemeinde die NWP GmbH, Oldenburg, beauftragt. Die Honoraranforderungen werden jeweils direkt vom Vorhabenträger beglichen.
Verfahrensbedingte zusätzliche Planungskosten (z.B. erneute öffentliche Auslegung) sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- (3) Es besteht Einvernehmen darüber, dass der Vorhabenträger vorbereitende Planunterlagen durch die NWP GmbH Oldenburg erstellen lässt. Die Planungsunterlagen sind mit dem Planungsbüro und den zuständigen Fachämtern des Landkreises und der Gemeinde abzustimmen.

§ 4

Gutachten

- (1) Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mögliche Beeinträchtigungen durch Verunreinigungen im Boden des Plangebietes sowie durch den

Lärm und Geruch der angrenzenden Nutzungen abzuklären. Ferner sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft und auf die verkehrlichen und städtebaulichen Belange der Gemeinde festzustellen. Der Vorhabenträger wird daher – sofern die Untersuchungen bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 nicht ausreichen – folgende Gutachten in Auftrag geben:

- a) **Altlastengefährdungsabschätzung.** Die Gefährdungsabschätzung muss Aussagen zu Art und Umfang evtl. Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen enthalten, sich zu ihrer Sanierungsfähigkeit äußern, Maßnahmen zur Abwehr der von den Verunreinigungen ausgehenden Gefährdungen vorschlagen und die voraussichtlichen Sanierungskosten beziffern.
 - b) **Schallimmissionsgutachten.** Das Gutachten muss Angaben zu den erforderlichen aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen enthalten.
 - c) **Geruchsgutachten.** Das Gutachten muss Aussagen zu Auswirkungen umliegender Immissionsbetriebe (z.B. Kläranlage Hengstforde) auf die geplante Wohnnutzung enthalten.
 - d) **Umweltverträglichkeitsstudie.** Die Studie muss die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter ermitteln, beschreiben und bewerten.
 - e) **Verkehrsgutachten** zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens.
 - f) **Oberflächenentwässerungsgutachten.** Das Gutachten muss Angaben zu Art und Umfang der notwendigen Entwässerungsarbeiten für das Gebiet und Auswirkung auf die nachfolgenden Gewässer enthalten.
 - g) **Analyse** zu den städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens
- (2) Welche Gutachten erforderlich sind, ist mit der Gemeinde, dem Landkreis Ammerland und den weiteren Fachbehörden und anderer Träger öffentlicher Belange abzustimmen. Die Gutachter sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zu bestimmen. Die Gemeinde kann ihr Einvernehmen nur aus berechtigtem Grund verweigern.

Als berechtigter Grund gilt insbesondere, wenn der Gutachter nicht überwiegend auf dem jeweiligen Fachgebiet tätig ist.

- (3) Die Unterlagen nach § 3 Abs. 1 sowie die erforderlichen Gutachten sind der Gemeinde in ausreichender Anzahl vorzulegen.

Auf Anforderung sind vom Vorhabenträger weitere Exemplare und geeignete Vorlagen zur Vervielfältigung für das Einholen von Stellungnahmen sonstiger Dienststellen zu übergeben.

§ 5

Weitere Leistungen des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, folgende Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen:

- die Beteiligung der Fachämter, Träger öffentlicher Belange (TöB) usw. nach Vorgabe durch die Gemeinde (Anschreiben, Planunterlagen, Begründung, Erläuterung);
- die organisatorische und technische Vorbereitung der Offenlage und der Bürgerbeteiligung (Presse, Aushang, Räumlichkeiten);
- die Auswertung und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages aus der Bürger- und TöB-Beteiligung;
- die Sitzungsvorlagen zum Feststellungs- und Satzungsbeschluss sowie zum Abschluss des Durchführungsvertrages;
- die Zusammenstellung der Verfahrensakte mit den entsprechenden Nachweisen.

Der Vorhabenträger hat bei den vorstehenden Verfahrensabläufen das Planungsbüro nach § 3 Abs. 2 zu beteiligen. Die Gemeinde ist an die vorgelegten Abwägungsvorschläge nicht gebunden.

- (2) Der Vorhabenträger führt die notwendigen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern über die Herstellung der Ver- und Entsorgung selbständig durch. Er nutzt in Abstimmung mit der Gemeinde die Möglichkeiten, die Planung bereits vor Einleitung des Planungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzuklären (einschl. Raumordnung und Landesplanung).

§ 6

Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger erklärt sich zur Durchführung aller Maßnahmen bereit, die zur Erschließung des Vorhabens erforderlich sind. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrem Bestand zu erhalten. Soweit durch die Einrichtung Beschädigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen eintreten, ist der Vorhabenträger verpflichtet, diese Schäden auf eigene Kosten wieder zu beseitigen.

Das angrenzende Gewässer ist vor Einflüssen der Baumaßnahme und der späteren Nutzung in geeigneter Weise zu schützen.

§ 7

Verpflichtungen der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde legt den Plan, die Begründung und den Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren gemäß §§ 2 ff und § 12 BauGB. Verwaltungskosten werden dafür nicht erhoben.
- (2) Die Gemeinde wird ihrerseits nach besten Kräften im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, um das Vorhaben zu realisieren und das Verfahren zügig abzuwickeln. Sie führt die in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Aufgaben unverzüglich durch. Ein Anspruch auf Aufstellung einer Satzung über einen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes wird damit nicht begründet. Die Gemeinde bleibt bei der Abwägung der für und gegen die Planungen sprechenden öffentlichen und privaten Belange frei.

§ 8

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 8 Jahren fertigzustellen. Sollte der Vorhabenträger diese Fristen nicht einhalten können, so hat er dieses spätestens einen Monat vor Ablauf schriftlich anzuzeigen.

§ 9

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung nach der jeweils geltenden Satzung der Gemeinde bzw. den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf der Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 10

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung des Vertragsgebietes durch den Vorhabenträger umfasst insbesondere:
 - a) die Freilegung der privaten Erschließungsflächen;
 - b) die Herstellung einer ordnungsgemäßen Anbindung des Grundstücks an die L 821 Hauptstraße und die Nebenanlage (Fuß- und Radweg);
 - d) Anschluss an das Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Apen (EWE);
 - e) die Herstellung einer ausreichend dimensionierten Oberflächenentwässerung, wobei keine Einleitung des Oberflächenwassers in das Hafenbecken erfolgen darf.
- (2) Die Herstellung der Schmutzwasserleitungen ist nicht Inhalt dieses Vertrages. Diese werden auf Antrag des Eigentümers von der Energieversorgung Weser-Ems AG in Auftrag gegeben. Der Umfang dieser Maßnahmen ist zuvor mit der Gemeinde abzustimmen.

- (3) Die Herstellung der Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie der Fernmeldeanlagen ist Aufgabe der dafür zuständigen Versorgungsträger sowie der Deutschen Telekom AG, EWE oder anderer Institutionen.
- (4) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.
- (5) Im Uferbereich des Hafenbeckens sind durch den Vorhabenträger Hinweisschilder zu den Eigentumsverhältnissen und bestehender Nutzungsrechte und folgenden Hinweisen aufzustellen und zu unterhalten:
- Das Hafenbecken ist im Eigentum des Sportfischereiverein Apen e.V.
 - Es dürfen keine Stege usw. im Bereich des Hafenbeckens errichtet werden
 - Das Befahren des Hafenbeckens mit Booten ist verboten. Hierzu gehören auch kleine Modellboote.
 - Wasserentnahmen aus dem Hafenbecken sind unzulässig.
 - Angeln im Hafenbecken ist nur mit einer gültigen Erlaubniskarte des Sportfischereiverein Apen e.V. zu den vom Verein beschlossenen Grundlagen gestattet.
 - Das Hafenbecken wird durch Angler des Sportfischereiverein Apen genutzt.
- (6) Entlang der L 821, Hauptstraße, ist im Bereich der Stellplätze eine geeignete Zaunanlage oder eine Buchenhecke zur Abgrenzung zu erstellen und zu unterhalten. Im Rahmen des Eingangs ist eine Baumreihe mit „Linden“ an der öffentlichen Nebenanlage (Fuß- und Radweg) zu erstellen.
- (7) Grundsätzlich ist für die haushaltsnahe Abfallentsorgung der Weg zwischen den beiden Grundstückszufahrten durchgängig zu gestalten. Falls diese Möglichkeit nicht besteht, ist im Bereich des westlichen bzw. östlichen Parkplatzes ein Aufstellort mit einem ausreichenden Wendepunkt für das Entsorgungsfahrzeug vorzuhalten bzw. einzurichten. Dieses gilt für Restmüll-, Biomüll- und Papiertonnen, gelbe Säcke und für die Bereitstellung von Sperrmüll. Sollte auch diese Möglichkeit nicht gegeben sein, ist für die gelben Säcke, die Restmüll-, Biomüll-, Papiertonnen und für die Bereitstellung von Sperrmüll ein Aufstellort an der „Hauptstraße“ (L 821) mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau- und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, und der Gemeinde abzustimmen und einzurichten.
- (8) Das Gehölz (Bäume und Sträucher) entlang des Gewässers (Hafenbecken) wird durch den Vorhabenträger entfernt. Der Wurzelbereich ist jedoch zur Böschungssicherung zu erhalten. Sollte dieser abgängig sein bzw. werden, hat die Böschungssicherung durch andere geeignete Maßnahmen zu erfolgen.

- (9) Der Zugang zum Gewässer (Hafenbecken) ist dauerhaft gegen unbefugten Zutritt und zur Vermeidung von Gefahren für Leib und Leben in geeigneter Weise zu sichern (Verkehrssicherungspflicht).
- (10) Ein Zuschlag für mittelbar entstehende soziale Infrastruktur in Höhe von 5,97 €/m² wird von der Gemeinde gesondert neben den kalkulierten Pauschalpreisen ohne späteren Verwendungsnachweis durch die Gemeinde erhoben. Die Gesamthöhe wird mit 30.339,54 Euro pauschal vereinbart. Der Beitrag ist fällig nach Eintritt der Rechtskraft des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (11) Der Abwasserbeseitigungsbeitrag richtet sich nach der Abwasserbeseitigungsbeitragsatzung der Gemeinde Apen und beträgt 1,85 €/m² Beitragsfläche bei eingeschossiger Bauweise und 2,96 €/m² Beitragsfläche bei zweigeschossiger Bauweise. Die Gesamthöhe wird mit 15.042,72 Euro pauschal vereinbart. Der Beitrag ist fällig nach Eintritt der Rechtskraft des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 11

Baudurchführung

Die Errichtung baulicher Anlagen im Vertragsgebiet ist nur dann zulässig, wenn zuvor die hierfür notwendigen Genehmigungen eingeholt worden sind. Bei der Baudurchführung sind die Vorgaben dieser Genehmigungen einzuhalten.

Mit der Durchführung der Erschließung des Grundstücks darf nur mit Zustimmung der Gemeinde begonnen werden, insbesondere die Oberflächenentwässerung muss vor Baubeginn mit der Ammerländer Wasseracht und der Gemeinde abgestimmt werden. Das Hafenbecken darf in seiner Bestimmung als Fischereigelände nicht beeinträchtigt werden, eine Abstimmung mit dem Sportfischerverein Apen ist erforderlich.

Zudem hat der Vorhabenträger darauf hinzuwirken, dass es während der Bauarbeiten zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der K 336, Ammerlandstraße, kommt.

Ausreichend weit im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist zunächst in dem bisher unbebauten Teil des Geländes von entsprechenden Fachleuten durch die Anlage von Baggersuchschnitten zu klären, wo Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggfs. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die denkmalpflegerisch erforderlichen Auflagen für die Wohnbebauung und die Lärmschutzwand selbst ist nicht nur abhängig von dem Prospektionsergebnis, sondern auch von Umfang und Tiefe der mit den Bauten verbundenen Bodeneingriffe. Entstehende Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der Vorhabenträger hat sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

§ 12

Vermessung

Alle notwendig werdende Vermessungsarbeiten werden dem Katasteramt bzw. einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten sind mit der Gemeinde abzustimmen. Die Vermessungskosten werden direkt von dem Eigentümer übernommen.

§ 13

Haftung und Verkehrssicherung

Für alle im Vertragsgebiet im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden Schäden haftet der Vorhabenträger. Dieses beinhaltet insbesondere die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht und solche Schäden, die infolge von Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht wurden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 14

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die Erschließungsmaßnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an.
- (3) Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- (4) Sollte im Erschließungsgebiet die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen.

Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

§ 15

Kosten der Grundstücksentwässerung / Beiträge

Sämtliche Kosten der Grundstücksentwässerung (Oberflächenwasser) sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Entsprechendes gilt für die Übernahme der Beiträge nach der Abwasserbeseitigungsbeitragssatzung der Gemeinde Apen, für die bereits ein rechtsverbindlicher Beitragsbescheid vorliegt.

§ 16

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Von der Gemeinde geltend gemachte Kosten sind innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsschluss an die Gemeinde zu überweisen. Bei einem Wechsel des Vorhabenträgers wird der noch verbleibende Restbetrag in einer Summe fällig und ist vom jetzigen Vorhabenträger unverzüglich zu entrichten.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, insbesondere der in §§ 2, 3 und 16 genannten Maßnahmen. Er trägt die Notar- und Grundbuchkosten sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen (s. auch § 3 Abs. 2).

- (2) Soweit die Gemeinde bezüglich der Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Gemeinde frei und übernimmt die Kosten.
- (3) Für verfahrensbedingte Veröffentlichungen, Bekanntmachungen sowie für das Versenden der Planentwürfe bzw. endgültiger Pläne usw. erstattet der Vorhabenträger der Gemeinde eine einmalige Pauschale in Höhe von **2.000,00 Euro brutto**.

§ 17

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger ist nicht befugt, Rechte oder Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde ganz oder teilweise auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.
- (2) Die Gemeinde ist zur Zustimmung zu einer Übertragung auf leistungsfähige Rechtsnachfolger zwar bereit, aber nicht verpflichtet.
- (3) Der Vorhabenträger haftet auch nach genehmigter Übertragung auf einen Rechtsnachfolger hinsichtlich aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Eine Übertragung dieser Verpflichtungen bedarf einer getrennten

schriftlichen Regelung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und einem evtl. Rechtsnachfolger.

§ 18

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Bilanzierung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat im Bauleitplanverfahren ein Kompensationsdefizit von 1.847 Werteinheiten ergeben. Es wird eine externe Kompensationsfläche erforderlich.

Der Gemeinde Apen stehen Kompensationsflächen aus der Flurbereinigung Vreschen-Bokel in der Flur 77, Flurstück 4 und 5, mit einer Gesamtfläche von 5.453 m² zur Verfügung. Auf diesen Flächen sind bereits Kompensationsmaßnahmen zur Grünlandextensivierung aus einem früheren Planverfahren zugeordnet worden, jedoch liegen noch Restflächen vor, so dass eine Kompensation gewährleistet werden kann.

Der Vorhabenträger gleicht die notwendige Kompensation gegenüber der Gemeinde mit einer Einmalzahlung in Höhe von **9.235,00 Euro brutto** (1.847 Werteinheiten x 5,00 Euro/Werteinheit) aus.

- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, seinerseits geeignete Ausgleichsflächen in das Verfahren einzubringen und entsprechend den naturschutzrechtlichen Auflagen herzurichten sowie zu unterhalten. In diesem Fall entfällt der angesetzte Kostenanteil im Verhältnis der tatsächlich eingebrachten Flächen. Die Folgenutzung dieser Flächen ist grundbuchrechtlich zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.
- (3) Der Vorhabenträger hat beim Bau der Gebäude mind. drei Fledermauskästen als Fledermaussommerquartiere und mind. fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter in die Fassade zu integrieren bzw. am Gebäude anzubringen. Die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland nachzuweisen.

§ 19

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 20

Schlussbestimmungen

- (1) Erklärungen des Vorhabenträgers an die Gemeinde sind schriftlich an Herrn Bürgermeister Huber o.V.i.A., Hauptstraße 200, 26689 Apen, Erklärungen der Gemeinde an den Vorhabenträger schriftlich an Herrn Peter Stock, Aperberger Straße 4, 26689 Apen, oder Rechtsnachfolger zu richten.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, wobei im Einzelfall geprüft werden muss, ob zusätzlich eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Der Vertrag tritt an die Stelle aller früheren, im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen oder mündlichen Erklärungen der Vertragsparteien, auch soweit diese vom Inhalt des vorstehenden Vertrages abweichen sollten.
- (3) 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.

Im Falle eines Regelungsmangels werden die Vertragsparteien diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart, wenn die Angelegenheit von vornherein bedacht worden wäre.

§ 21

Kündigung

- (1) Dieser Vertrag kann von den Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
- (2) Als wichtiger Grund für eine Kündigung der Gemeinde gilt insbesondere, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers die Eröffnung des Vergleichs- oder Konkursverfahrens beantragt wird.
- (3) Als wichtiger Grund für eine Kündigung der Vorhabenträgers gilt insbesondere, wenn
 - das Satzungsverfahren nicht bis zum 31.12.2021 eingeleitet wurde oder
 - die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nicht bis zum 31.12.2021 begonnen wurde,
 - die Gemeinde Änderungen der Planung verlangt, die dem Vorhabenträger nicht zumutbar sind.
- (4) Wird der Vertrag aus einem Grunde gekündigt oder nicht durchgeführt, den die Gemeinde zu vertreten hat, so übernimmt die Gemeinde die Aufwendungen für die

Altlastengefährdungsabschätzung und für die Umweltverträglichkeitsstudie. Im übrigen bleibt es bei der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Weitergehende Ersatzansprüche des Vorhabenträgers sind ausgeschlossen.

§ 22

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die notwendige Flächennutzungsplanänderung seitens des Landkreises Ammerland genehmigt worden ist und die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Apen, den _____

(rechtsverbindliche Unterschrift des Vorhabenträgers)

Der Rat der Gemeinde Apen hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 den vorstehenden Vertrag genehmigt.

Apen, den _____

Gemeinde Apen

(Matthias Huber, Bürgermeister)