

Durchführungsvertrag

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Süderstraße 6 - 8, ehemals Friesenstube und Friesenjung“ der Stadt Wyk auf Föhr

Zwischen

1. der **Stadt Wyk auf Föhr**,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Hans-Ulrich Hess,
Hafenstraße 23, 25938 Wyk auf Föhr

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und der

2. **[Vorhabenträger]**

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 198/1 (Süderstraße 6) und 205/1 (Süderstraße 8) der Flur 2 in der Gemarkung Wyk.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.2009 ist die Fläche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Vorhabenträger möchte die Bestandsgebäude auf den oben genannten Flurstücken abreißen und durch einen Neubau ersetzen. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Für die Durchführung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr hat am 25.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 beschlossen. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wird derzeit durchgeführt. Der aktuelle Entwurfsstand des Bebauungsplans ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien den folgenden Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Teil A ALLGEMEINES UND BAULEITPLANUNG

§ 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 BauGB sowie die hierzu nötige Bauleitplanung, die Sicherung der Erschließung sowie die Regelung sonstiger vorhabenbezogener Vereinbarungen und Kostenübernahmen.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet entspricht dem Umgriff des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57. Das Vertragsgebiet ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) durch eine schwarze Strichlinie umrandet und umfasst die Flurstücke 198/1 und 205/1 der Flur 2 in der Gemarkung Wyk. Soweit außerhalb des Vertragsgebietes Rechte und Pflichten der Parteien begründet werden sollen, ist dies nachfolgend ausdrücklich bestimmt.

§ 3 Bauleitplanung

1. Die Stadt betreibt das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 mit dem Ziel der Ausweisung von Baurecht für das Vorhaben.
2. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren sind alle abwägungsrelevanten Fragen zu prüfen und gegebenenfalls einer Lösung zuzuführen (§ 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB). Der Vorhabenträger ist mit der Stadt darüber einig, dass die Stadt an der unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen offenen ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert ist und zwar unabhängig davon, ob und in welchem Umfang mit dem Vorhabenträger die Inhalte der Bauleitplanung bereits inhaltlich abgestimmt bzw. von der Stadtversammlung gebilligt sind.
3. Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt - gleich aus welchem Rechtsgrund sie bestehen könnten - in Bezug auf die Bauleitplanung werden umfassend ausgeschlossen. Die Stadt haftet somit insbesondere auch nicht in Fällen, in denen Rechtsakte der Bauleitplanung durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen für nichtig oder rechtswidrig erkannt werden. Soweit durch den künftigen Bebauungsplan und / oder diese Vereinbarung samt etwaigen Nachträgen Regelungen entstehen, die einer Beurteilung nach §§ 39 ff. BauGB unterliegen könnten,

werden alle sich hieraus ergebenden Ansprüche des Vorhabenträgers, insbesondere Ansprüche auf Entschädigung ausgeschlossen.

4. Der Ausschluss von Ansprüchen gemäß vorstehendem Absatz 3 gilt nicht für durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit verursachte Schäden oder schuldhaft verursachte Personenschäden (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit).
5. Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die vollständige Ausarbeitung der Planunterlagen und Gutachten, die zur Aufstellung des Bebauungsplans nach Absatz 1 erforderlich sind. Die Gemeinde behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt.
6. Die Gemeinde ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe des Verfahrens nach Absatz 1 für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden.

Teil B VORHABEN

§ 4 Vorhabenbeschreibung

1. Das Vorhaben betrifft den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Das geplante Gebäude besteht aus drei Teilen, einem zweigeschossigen Eckgebäudeteil an der Ecke Süderstraße / Mühlenstraße und zwei seitlichen eingeschossigen Gebäudeteilen. In dem Gebäude sollen eine Dauerwohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 70,0 m² gemäß Wohnflächenverordnung, eine gastronomische Nutzung mit mindestens 150 m² Grundfläche und sieben Ferienwohnungen untergebracht werden.

Im Dachgeschoss der seitlichen Gebäudeteile und im 1. Obergeschoss des Eckgebäudeteils sollen Ferienwohnungen entstehen (Ferienwohnungen Nr. 1 - 6). Im Dachgeschoss des zweigeschossigen Eckgebäudeteils soll ebenfalls eine Ferienwohnung entstehen (Ferienwohnung Nr. 7).

Im Erdgeschoss soll im westlichen Gebäudeteil eine Dauerwohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 70,0 m² gemäß Wohnflächenverordnung, im mittleren und östlichen Gebäudeteil eine Gastronomie mit mindestens 150 m² Grundfläche und im nordöstlichen Gebäudeteil ein Teil einer Ferienwohnung entstehen.

Im Untergeschoss sollen Nebenräume, wie z. B. Lager- und Kühlräume, und Sanitärbereiche für die gastronomische Nutzung, Abstellräume und ein Teil der Ferienwohnung Nr. 1 entstehen. Es ist vorgesehen, dass das Untergeschoss über einen Fahrstuhl vom Erdgeschoss barrierefrei erreichbar ist.

2. Die Einzelheiten des Vorhabens ergeben sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) samt Begründung (Anlage 3) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4), jeweils im Entwurfsstand. Maßgebend sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, wie sie dem endgültigen Satzungsbeschluss zugrunde liegen.

3. Sollten der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan inhaltlich voneinander abweichen, gilt im Zweifel der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens.
4. Jede Änderung des Vorhabens bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht, es sei denn, die Änderung ist aufgrund der Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung bzw. zu Baugenehmigungen für das Vorhaben oder aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nötig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Änderungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt durchzuführen.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Vorhabens nach § 1 und § 4 Absatz 1 dieses Vertrages auf seine Kosten und entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) sowie unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57, der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen und den Bestimmungen dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Vorhaben unverzüglich, spätestens nach Ablauf von maximal sechs (6) Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die erforderlichen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauanträge, im Fall der Genehmigungsfreistellung entsprechende Bauanzeigen, bei der / den jeweils zuständige(n) Stelle(n) einzureichen.
3. Mit der Ausführung des Vorhabens hat der Vorhabenträger spätestens nach Ablauf einer Frist von maximal zwölf (12) Monaten nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigung/-en zu beginnen. Einer bestandskräftigen Baugenehmigung steht im Freistellungsverfahren der Ablauf der Frist nach § 62 Absatz 3 Satz 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein gleich. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt den Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
4. Der Vorhabenträger hat das Vorhaben spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft der maßgeblichen Baugenehmigung/ -en im Sinne der vorstehenden Ziffer 3 vollständig und endgültig fertigzustellen. Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend.
5. Die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Fristen können mit Zustimmung der Stadt verlängert werden, wenn der Vorhabenträger gegenüber der Stadt schriftlich darlegt, dass die Einhaltung der Frist für ihn unzumutbar ist. Ein Fall der Unzumutbarkeit ist insbesondere gegeben bei Bauverzögerungen aufgrund höherer Gewalt, ungewöhnlichen Witterungsverhältnissen oder Verschulden Dritter.

§ 6 Leistungsfähigkeit

1. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 198/1 und 205/1 der Flur 2 der Gemarkung Wyk. Der Vorhabenträger wird der Stadt vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen entsprechenden Nachweis (Grundbuchauszug) vorlegen.
2. Der Vorhabenträger ist auch finanziell ausreichend leistungsfähig, das Vorhaben durchzuführen, samt Herstellung der erforderlichen Erschließung. Der Vorhabenträger hat seine finanzielle Leis-

tungsfähigkeit gegenüber der Stadt vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Hierzu hat er auf das Vorhaben bezogene rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen von Banken oder vergleichbare Finanzierungsnachweise vorzulegen.

Teil C **ERSCHLIESSUNG**

§ 7 Erschließung

1. Das Vertragsgebiet ist im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB bereits ausreichend erschlossen. Sollten für das Vorhaben Anpassungsmaßnahmen an den angrenzenden, bereits bestehenden Erschließungsanlagen notwendig sein, verpflichtet sich der Vorhabenträger, im eigenen Namen und auf eigene Kosten die erforderliche Planung, Vermessung und Anpassung bzw. Änderung der vorhabenursächlichen Erschließungsmaßnahmen nach Vorgabe der Stadt zu übernehmen. Dies gilt auch, soweit die vorgenannten Maßnahmen außerhalb des Vertragsgebiets liegen und vorhabenursächlich sind.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sicherstellung der leitungsgebundenen Erschließung, insbesondere des Anschlusses an die Wasserversorgung, an die Abwasserentsorgung sowie an das Stromnetz. Er wird hierzu gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern schließen, soweit nicht schon vorhanden bzw. soweit im Hinblick auf notwendige Anpassungsmaßnahmen an das vorhandene öffentlich Ver- und Entsorgungsnetz erforderlich, auch soweit diese außerhalb des Vertragsgebiets liegen.
3. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen nach Absatz 1 und 2 richten sich nach den Vorgaben des wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den bei Durchführung geltenden technischen Vorschriften und Richtlinien und des ortsüblichen Standards. Die Stadt hat ein Leistungsbestimmungsrecht für die in Absatz 1 genannten Maßnahmen nach billigem Ermessen unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen (entsprechend § 315 BGB) für alle in diesem Vertrag nicht abschließend definierten Maßnahmen. Die Planung und Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 und 2 sind rechtzeitig mit der Stadt und sonstig betroffenen Behörden und Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaige im Zusammenhang mit den Bautätigkeiten entstehende Beschädigungen der an das Vertragsgebiet angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen nach Vorgabe der Stadt und auf eigene Kosten zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
5. Erforderliche bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sowie erforderliche Zustimmungen Dritter hat der Vorhabenträger vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
6. Erfüllt der Vorhabenträger die vorstehenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Stadt die Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen bzw. durch Dritte durchführen lassen.

§ 8 Baustellenverkehr

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtlichen mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehenden Lastkraftwagenverkehr über die in Anlage 5 festgelegte Route abzuwickeln. Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich darüber einig, dass ein Lastkraftwagen ein Nutzfahrzeug mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 3,5 t einschließlich Ladung ist.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten einen Sachverständigen für Straßenbau mit der Erstellung eines Gutachtens zur Beweissicherung der vom Baustellenverkehr betroffenen Straßen auf eigene Kosten zu beauftragen. Die Wahl des Sachverständigen ist mit der Stadt abzustimmen. Das Gutachten ist der Stadt ohne weitere Aufforderung vor Beginn der Bauarbeiten zu übergeben.
3. Während der Bauphase ist der Vorhabenträger verpflichtet, auf eigene Kosten die Straßenreinigung zu gewährleisten, die mit der Baumaßnahme in Zusammenhang steht. Die Stadt ist berechtigt, ein Reinigungsunternehmen zu beauftragen und dessen Kosten dem Vorhabenträger zur Erstattung weiterzureichen, wenn der Vorhabenträger trotz Mahnung unter schriftlicher angemessener Fristsetzung seiner Verpflichtung nach Satz 1 nicht nachkommt.
4. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist eine gemeinsame Abnahme der vom Baustellenverkehr betroffenen Straßen mit dem Vorhabenträger und der Stadt oder jeweils einer von diesen hierfür bevollmächtigte Vertretung durchzuführen.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Schäden an den vom Baustellenverkehr betroffenen Straßen nach Vorgabe der Stadt und auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Stadt ist berechtigt, ein Tiefbauunternehmen zu beauftragen und dessen Kosten dem Vorhabenträger zur Erstattung weiterzureichen, wenn der Vorhabenträger trotz Mahnung unter schriftlicher angemessener Fristsetzung seiner Verpflichtung nach Satz 1 nicht nachkommt.

Teil D

WEITERE REGELUNGEN

§ 9 Dauerwohnung / Mietwohnung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Dauerwohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 70,0 m² gemäß Wohnflächenverordnung, in der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages gültigen Fassung, im Vertragsgebiet zu errichten. Die Fertigstellung der Dauerwohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 70,0 m² gemäß Wohnflächenverordnung ist der Stadt spätestens einen Monat nach Bezugsfertigkeit nachzuweisen.
2. Die Dauerwohnung ist zunächst als Mietwohnung zu realisieren und ausschließlich an Personen zu vermieten, die ihren Hauptwohnsitz im Sinne von § 21 Abs. 2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz und ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben.
3. Eine Umwandlung der Mietwohnung in eine Nebenwohnung oder Ferienwohnung wird für 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit ausgeschlossen. Im Falle einer beabsichtigten Umwandlung zu einem früheren Zeitpunkt, kann die in Satz 1 genannte Frist mit schriftlicher Zustimmung der Stadt verkürzt werden.

4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich Zwecks dinglicher Sicherung der Vereinbarungen nach Absatz 1 bis 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Flurstücks 205/1 mit folgendem Inhalt auf eigene Kosten zu beantragen:

„Die auf dem dienenden Grundstück zu errichtende Dauerwohnung ist nach Bezugsfertigkeit für 20 Jahre als Mietwohnung vorzuhalten. Dem Eigentümer des Grundstückes ist es in dem Zeitraum untersagt, die Mietwohnung als Ferienwohnung oder Nebenwohnung zu nutzen.“

5. Der Vorhabenträger hat spätestens innerhalb von sechs (6) Monaten nach Fertigstellung des Vorhabens gemäß § 5 Abs. 4 dieses Vertrages gegenüber der Stadt durch Vorlage eines beglaubigten Grundbuchauszugs oder durch Aushändigung einer gemäß § 29 Grundbuchordnung entsprechenden Eintragungsbewilligung nachzuweisen, dass er eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit gemäß Absatz 4 dieses Vertrages bestellt hat.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt jeden Mietvertrag, der über die Mietwohnung abgeschlossen wird, spätestens zwei Wochen vor Beginn des Mietverhältnisses vorzulegen.

§ 10 Ferienwohnungen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet errichteten Ferienwohnungen ausschließlich einem ständig wechselnden Kreis von Gästen vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung zu stellen. Die Nutzung der Ferienwohnungen als Nebenwohnungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB wird ausgeschlossen.
2. Eine Nutzungsänderung der Ferienwohnungen wird für 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit ausgeschlossen. Im Falle einer beabsichtigten Nutzungsänderung einer oder mehrerer Ferienwohnungen zu einem früheren Zeitpunkt (z. B. zu Dauerwohnungen, in der mindestens eine Person dort seinen Hauptwohnsitz im Sinne des Meldegesetzes hat), kann die in Satz 1 genannte Frist mit schriftlicher Zustimmung der Stadt verkürzt werden.

§ 11 Veräußerungen

1. Veräußert der Vorhabenträger die Dauerwohnung nach § 9 dieses Vertrages oder die Ferienwohnungen nach § 10 dieses Vertrages an Dritte, so ist er - vorbehaltlich der gemäß folgendem Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung der Stadt - berechtigt und verpflichtet, die sich auf die Dauerwohnung nach § 9 dieses Vertrages bzw. die Ferienwohnungen nach § 10 dieses Vertrages beziehenden Rechte und Verpflichtungen auf den neuen Eigentümer oder die neue Eigentümerin bzw. die neuen Eigentümer zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.
2. Die Stadt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt und wenn sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber der Stadt im Hinblick auf die Übernahme und Durchsetzung dieser Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung unterwirft.
3. Mit Erteilung der Zustimmung gemäß Absatz 1 und 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen sich auf die Dauerwohnung nach § 9 dieses Vertrages bzw. die Ferienwohnungen nach § 10 dieses Ver-

trages beziehenden Rechte und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer, der neuen Eigentümerin oder den neuen Eigentümern fort.

4. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt schriftlich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt, die Dauerwohnung nach § 9 dieses Vertrages oder die Ferienwohnungen nach § 10 dieses Vertrages an Dritte zu veräußern.

§ 12 Stellplätze

1. Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich darüber einig, dass die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr vom 16.02.2023 (Stellplatzsatzung) notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze für das Vorhaben nicht in der ausreichenden Anzahl im Vertragsgebiet hergestellt werden können. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze gemäß § 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr durch die Zahlung eines Ablösebeitrages zu erfüllen.
2. Zur Erfüllung der Ablöseverpflichtung nach Abs. 1 Satz 2 schließen der Vorhabenträger und die Stadt auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 und § 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr vor Beginn der Bauarbeiten einen Ablösevertrag. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, erst mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen, sobald der Ablösevertrag wirksam geworden ist.

§ 13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor Abriss des im Vertragsgebiet vorhandenen Gebäudes dieses durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Tieren, wie z. B. Fledermäuse oder gebäudebebrütende Vogelarten, zu untersuchen. Bei positivem Fund hat der Vorhabenträger unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland zu informieren und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Teil E SICHERUNG

§ 14 Vertragsstrafen

1. Verletzt der Vorhabenträger schuldhaft eine der ihm nach § 5 Absatz 3 und 4, § 8 Absatz 2, § 9 Absatz 1, 2, 3 und 5, § 10 Absatz 1 und 2, § 11 Absatz 1 und § 12 Absatz 2 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen, kann die Stadt, jeweils nach schriftlicher Abmahnung und unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens drei Monaten, soweit ein solche Nachfrist in den nachfolgenden Unterabsätzen a bis k vereinbart wurde, eine Vertragsstrafe nach den Bestimmungen der folgenden Unterabsätze a bis k fordern. Bei der Berechnung der Frist gelten die §§ 187 Absatz 1 und 188 Absatz 2 BGB.
 - a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 5.000 Euro je vollständigem Monat der Verspätung ab verstreichen der Nachfrist gemäß Absatz 1 Satz 1 an die Stadt zu zahlen, sollte mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb der in § 5 Absatz 3

dieses Vertrages genannten Frist oder nach § 5 Absatz 5 dieses Vertrages verlängerten Frist begonnen werden.

- b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 10.000 Euro je vollständigem Monat der Verspätung ab verstreichen der Nachfrist gemäß Absatz 1 Satz 1 an die Stadt zu zahlen, sollte das Vorhaben nicht innerhalb der in § 5 Absatz 4 dieses Vertrages genannten Frist oder nach § 5 Absatz 5 dieses Vertrages verlängerten Frist vollständig und endgültig fertiggestellt sein.
 - c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 10.000 Euro je vollständigem Monat der Verspätung an die Stadt zu zahlen, sollte der Stadt vor Baubeginn kein Gutachten zur Beweissicherung der vom Baustellenverkehr betroffenen Straßen gemäß § 8 Absatz 2 dieses Vertrages übergeben werden.
 - d) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 10.000 Euro je nicht hergestelltem Quadratmeter an Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung an die Stadt zu zahlen, sollte die nach § 9 Absatz Satz 1 dieses Vertrages vereinbarte Wohnfläche von mindestens 70,0 m² unterschritten werden.
 - e) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 15.000 Euro je vollständigem Monat der Verletzung der Verpflichtung nach § 9 Abs. 2 dieses Vertrages an die Stadt zu zahlen, sollte die Dauerwohnung nicht als Mietwohnung genutzt werden.
 - f) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 50.000 Euro an die Stadt zu zahlen, sollte die Dauerwohnung bzw. Mietwohnung nach § 9 Absatz 1 bzw. 2 ohne Zustimmung der Stadt vor Ablauf der Frist nach § 9 Absatz 3 dieses Vertrages in eine Nebenwohnung oder Ferienwohnung umgewandelt werden.
 - g) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 5.000 Euro je vollständigem Monat der Verspätung ab verstreichen der Nachfrist gemäß Absatz 1 Satz 1 an die Stadt zu zahlen, sollte der Stadt kein Nachweis über die Bestellung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 9 Absatz 5 dieses Vertrages vorgelegt werden.
 - h) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 15.000 Euro je vollständigem Monat der Verletzung der Verpflichtungen nach § 10 Absatz 1 dieses Vertrages an die Stadt zu zahlen, sollten die Ferienwohnungen nicht als Ferienwohnungen genutzt werden.
 - i) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 50.000 Euro an die Stadt zu zahlen, sollte die Nutzung der Ferienwohnungen gemäß § 10 Absatz 1 dieses Vertrages ohne Zustimmung der Stadt vor Ablauf der Frist nach § 10 Absatz 2 dieses Vertrages geändert werden.
 - j) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 25.000 Euro an die Stadt zu zahlen, sollten die Rechte und Verpflichtungen gemäß § 11 Absatz 1 dieses Vertrages nicht an den neuen Eigentümer übertragen werden.
 - k) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Vertragsstrafe von 10.000 Euro an die Stadt zu zahlen, sollte vor Wirksamwerdens des Ablösevertrages nach § 12 Absatz 2 dieses Vertrages mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden.
2. Der Vorhabenträger hat die Vertragsstrafen innerhalb von 30 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt zu zahlen. Zahlt der Vorhabenträger die fälligen Vertragsstrafen auch nach

Mahnung nicht, kann die Stadt die von den Vertragspartnern gestellte Sicherheitsleistung gemäß § 15 dieses Vertrages an Stelle der Zahlung der fälligen Vertragsstrafe durch Verwertung in Anspruch nehmen.

3. Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung der entsprechenden Verpflichtungen.

§ 15 Sicherheitsleistung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt zur Sicherstellung der Vertragsstrafen gemäß § 14 dieses Vertrages eine selbstschuldnerische, unbedingte und unwiderrufliche Bürgschaft eines der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Bankinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von € 100.000,00 zu übergeben. Die Bürgschaft ist der Stadt vor Ausführung des Vorhabens vorzulegen.
2. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Teil F

SONSTIGE REGELUNGEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 16 Kostenübernahme

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens zu übernehmen bzw. der Stadt zu erstatten. Hierzu zählen auch die Kosten für Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen, die für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig sind.
2. Zu den erstattungsfähigen Kosten nach Absatz 1 Satz 1 gehören auch die persönlichen und sachlichen Verwaltungskosten der Stadt im Zusammenhang mit der Planung, soweit es sich um Kosten für Leistungen handelt die auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung auch von Dritten erbracht, d.h. rechtlich zulässig vergeben werden könnten. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Verwaltungskosten pauschal mit einem Betrag in Höhe von 2.500 EUR erstattet werden und dass dieser Betrag in Anbetracht des der Verwaltung der Stadt entstandenen Aufwandes angemessen ist.
3. Der Vorhabenträger übernimmt auch die bereits entstandenen und entstehenden Kosten der Stadt für ihre Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vorvertrages und des Ablösevertrages nach § 12 Absatz 2 dieses Vertrages.
4. Soweit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. das Vorhaben Rechtsbehelfe eingelegt werden sollten, verpflichtet sich der Vorhabenträger zudem die der Stadt hierdurch entstehenden Kosten (Gerichts-, Rechtsanwalts-, Gutachterkosten) in tatsächlicher Höhe zu erstatten.

Die Stadt und der Vorhabenträger werden sich im Rahmen der maßgeblichen Gerichtsverfahren eng abstimmen.

5. Die vorstehenden Erstattungsansprüche der Stadt sind binnen einer Frist von vierzehn (14) Tagen nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung fällig. Bei Verzug des Vorhabenträgers, der auch ohne Mahnung eintritt, sind die gesetzlichen Verzugszinsen ab dem ersten Verzugstag geschuldet.
6. Die vorstehend vereinbarte Kostenübernahme- bzw. Erstattungsverpflichtung besteht ungeachtet des Ergebnisses der Bauleitplanung. Eine Rückerstattung der nach diesem Vertrag übernommenen Kosten im Falle einer Unwirksamkeit oder der Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist ausgeschlossen. Geleistete Vorausleistungen sind zurück zu erstatten, soweit sie die bis zu diesem Zeitpunkt bereits tatsächlich angefallenen Kosten übersteigen.

§ 17 Kündigung

1. Die Vertragsparteien können diesen Durchführungsvertrag schriftlich mit Wirkung zum auf die Kündigungserklärung folgenden Quartalsende kündigen, wenn bis 6 Monate nach Abschluss dieses Vertrages für das Vertragsgebiet kein Satzungsbeschluss vorliegt.
2. Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, sofern der Vorhabenträger das Projekt aufgibt und gegenüber der Stadt erklärt, dass er das vorhabenbezogene Planverfahren nicht weiterführen wird.
3. Die Stadt kann die Kündigung des Vorhabenträgers nach Absatz 1 abwenden, wenn innerhalb von drei (3) Monaten ab Kündigungserklärung ein Satzungsbeschluss für das Vertragsgebiet gefasst wird.
4. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist der wirksame Zugang beim Empfänger. Das Kündigungsrecht erlischt drei (3) Monate nach seinem Entstehen.
5. Auch bei einer Kündigung bleibt der Vorhabenträger zur Erstattung solcher Kosten verpflichtet, die bereits vor dem Wirksamkeitszeitpunkt der Kündigung angefallen oder entstanden, aber gegebenenfalls noch nicht abgerechnet sind. Die Rückerstattung angefallener und gezahlter Kosten durch die Stadt ist ausgeschlossen.
6. Im Übrigen ist die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ausgeschlossen. § 127 LVwG bleibt unberührt.

§ 18 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen jeweils seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Flächen mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
2. Der Vorhabenträger wird von seiner Verpflichtung nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Stadt frei. Die Stadt ist zur Zustimmung verpflichtet, sofern der Rechtsnachfolger sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag schriftlich gegenüber der Stadt übernimmt und er den Nachweis erbringt, dass er bereit und in der Lage ist, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen und hierfür hinreichende Sicherheit bietet.

3. § 12 Abs. 5 BauGB bleibt im Übrigen unberührt.

§ 19 Schlussbestimmungen

1. Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr hat diesem Vertrag mit Beschluss vom [Datum] zugestimmt. Der Vertrag wird damit mit Unterzeichnung wirksam.
2. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform gemäß § 124 LVwG. Nebenabreden bestehen nicht.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. In diesem Fall sollen die gesetzlichen Regelungen gelten. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame, gesetzlich nicht geregelte Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke.
4. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
5. Bestandteile dieses Vertrages sind folgende 5 Anlagen, die dem Vertrag beiliegen:
 - Anlage 1: Lageplan mit Umrandung des Vertragsgebietes
 - Anlage 2: Entwurfsstand des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum]
 - Anlage 3: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum]
 - Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom [Datum]
 - Anlage 5: Lageplan „Route zu Baustelle“ in der Fassung vom 09.08.2023

Die Anlagen liegen den Parteien vor und sind ihnen bekannt.

Für die Stadt Wyk auf Föhr

Für den Vorhabenträger:

Wyk auf Föhr, den [Datum]

[Ort], den [Datum]

.....

.....

Bürgermeister Hans-Ulrich Hess

[Vorhabenträger]