

Durchführungsvertrag

zur Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 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

2. [REDACTED]

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstückes 375 der Flur 2 in der Gemarkung Wyk und beabsichtigt auf dem Grundstück einen Neubau zu errichten.

Die im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten zugunsten des Flurstückes 376 (Sandwall 3), die Übernahme eines Gehrechtes in einer Breite von 1,50 m und einer Länge von max. 16,00 m an der südlichen Grundstücksgrenze und das Dulden zum Verlegen, Mitbenutzen und Reinigen der Kanalisation und der Regenwasserleitung, sind dem Vorhabenträger bekannt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17, in Kraft getreten am 17.01.1990, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, in Kraft getreten am 07.06.2006. Für die Durchführung des Vorhabens ist eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 entsprechend die Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 beschlossen. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wird derzeit durchgeführt. Der aktuelle Entwurfsstand des Bebauungsplans ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt.

Dem Vorhabenträger ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass die Stadt nicht über einen eigenen Verwaltungsapparat verfügt, sondern die Verwaltungsdurchführung (auch im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen) durch die Amtsverwaltung des Amtes Föhr-Amrum erfolgt.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und die durch die Bauleitplanung für das Vertragsgebiet und deren Vorbereitung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten, Gutachter- und Rechtsberatungskosten sowie Verwaltungskosten 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 der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17. Das Vertragsgebiet ist im Bebauungsplan (Anlage 1) durch eine schwarze Strichlinie umrandet und umfasst das Flurstück 375 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 der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 mit dem Ziel der Ausweisung von Baurecht für das Vorhaben. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist Grundlage dieses Vertrages.
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 Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt.
6. Die Stadt 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 Gebäudes mit vier Geschossen: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Staffelgeschoss. Alle Geschosse sind über ein Treppenhaus mit Fahrstuhl zu erreichen. Im Staffelgeschoss werden zwei Ferienwohnungen errichtet. Im Obergeschoss werden eine Dauerwohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 70,0 m² gemäß Wohnflächenverordnung, in der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages gültigen Fassung, und eine weitere Ferienwohnung errichtet. Im gesamten Erdgeschoss wird eine gastronomische Nutzung untergebracht. Im Kellergeschoss werden überwiegend Räume untergebracht, die der gastronomischen Nutzung dienen, wie z. B. WC-Räume, Personalräume und Lagerräume. Ansonsten werden im Kellergeschoss ein Raum für die Hausanschlüsse sowie ein Technikraum, insbesondere für die Lüftungsanlage, untergebracht.
2. Die Einzelheiten des Vorhabens ergeben sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1) samt Begründung (Anlage 2) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), 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 Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung gilt als erteilt, sofern es sich um unwesentliche Änderungen handelt. Ein Anspruch auf Zustimmung zu wesentlichen Änderungen (wie Überschreitung der GRZ und GFZ, Änderung der Art der baulichen Nutzung o.ä.) besteht nicht, es sei denn, die Änderung ist aufgrund der Nebenbestim-

mungen 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 3) sowie unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 in der Fassung der 3. Änderung, 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 der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17, 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.
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. Das Vorhaben ist endgültig fertiggestellt, wenn der Vorhabenträger das Bauwerk abgenommen hat und die Dauer- und Ferienwohnungen bezugsfertig sind.
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, Verschulden Dritter oder laufenden Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan. Die Stadt wird der Verlängerung der in Absatz 3 Satz 1 genannten Frist zustimmen, wenn sonstige, für die Durchführung des Vorhabens erforderliche Genehmigungen innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 1 absehbar nicht erteilt werden.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem, erforderliche Maßnahmen zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken im Vertragsgebiet mit der Herstellung der baulichen Anlagen gemäß den küstenschutzrechtlichen Vorgaben umzusetzen.

§ 6 Leistungsfähigkeit

1. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 375 der Flur 2 in 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 Leistungsfähigkeit 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 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 der Maßnahmen nach Absatz 1 und 2 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.
7. Die bestehenden Leitungsrechte zugunsten des Flurstückes 376 (Sandwall 3) sind zu beachten.

§ 8 Verkehrssicherung / Baustellenverkehr

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im gesamten durch die Baumaßnahmen betroffenen Bereich, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt.
2. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baustelle an bereits vorhandenen Leitungen, Verkehrsflächen oder auf sonstigen fremden Grundstücken verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen - insbesondere Ansprüchen Dritter - frei.
3. Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche von ihm oder von ihm beauftragte Personen bzw. Firmen mitbenutzte Straßen und Verkehrsflächen nicht durch ihn oder die von ihm beauftragten Personen in ihrer sonst bestehenden Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt diesbezüglich von begründeten Ansprüchen Dritter frei. Von der Freistellung nicht umfasst sind diesbezüglich Ansprüche aus Vergleichen, die die Stadt mit Dritten schließt.
4. Der Vorhabenträger hat vor Beginn der Bauarbeiten ein Gutachten zur Beweissicherung der vom Baustellenverkehr betroffenen Straßen erstellen lassen.
5. 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.
6. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist eine gemeinsame Abnahme der im Rahmen der Beweissicherung begutachteten Straßen mit dem Vorhabenträger und der Stadt oder jeweils einer von diesen hierfür bevollmächtigte Vertretung durchzuführen.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Schäden an den im Rahmen der Beweissicherung begutachteten 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.
8. Soweit erforderlich kann der Vorhabenträger während der Bauphase den unmittelbar an das Vertragsgebiet angrenzenden Zugang zum Strand über den Strandzugang zwischen den Grundstücken Sandwall 1 und Königstraße 5 vorübergehend sperren.

9. Der Vorhabenträger hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass die Baustellenbeleuchtung blendfrei eingerichtet wird, die Erkennbarkeit von Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigt, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führt und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorruft.

Teil D NUTZUNGS- UND BELEGUNGSBINDUNGEN

§ 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 nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) zu errichten. Die Fertigstellung der Dauerwohnung ist der Stadt spätestens einen Monat nach Bezugsfertigkeit nachzuweisen. Die Stadt hat das Recht, die Bezugsfertigkeit zu prüfen.
2. Die Dauerwohnung ist ausschließlich durch Personen zu nutzen, die ihren Hauptwohnsitz im Sinne von § 21 Abs. 2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz auf der Insel Föhr haben.
3. Eine Umwandlung der Dauerwohnung in eine Ferienwohnung nach § 13a BauNVO, in der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages gültigen Fassung, 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. Eine Fristverkürzung nach Satz 2 soll insbesondere dann möglich sein, wenn sich die Verpflichtungen nach Absatz 1 und 2 auf Dauer wirtschaftlich nicht erfüllen lassen. Der Vorhabenträger hat hierzu die wirtschaftlichen Probleme durch ein Testat eines Wirtschaftsprüfers nachzuweisen und eine oder mehrere Alternativnutzungen vorzuschlagen und dabei deren Wirtschaftlichkeit in geeigneter Weise darzustellen.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, zwecks dinglicher Sicherung der Vereinbarungen nach Absatz 1 bis 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt auf dem Flurstück 375 mit folgendem Inhalt auf eigene Kosten zu bestellen:

„Dem Eigentümer der in Anlage ... (farbig) markierten Wohnung ist es für die Dauer von 20 Jahren untersagt, die Dauerwohnung anders als in der Form einer Mietwohnung selbst zu bewohnen oder durch einen Dritten bewohnen zu lassen.“
5. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Verpflichtung zur Nutzung als Dauerwohnen nach an die Mieter und ähnliche schuldrechtlich Berechtigte weiterzugeben.
6. 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.
7. Die Stadt hat das Recht, die jeweiligen Mietverträge einzusehen.

8. Eine Umwandlung der Dauerwohnung in eine Nebenwohnung gemäß § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz, in der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages gültigen Fassung, wird dauerhaft ausgeschlossen.

§ 10 Ferienwohnungen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) zu errichtenden Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, in der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages gültigen Fassung, ausschließlich einem ständig wechselnden Kreis von Gästen vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung zu stellen. Die Ferienwohnungen dürfen nicht länger als 6 Wochen am Stück an dieselben Nutzer überlassen werden. Die Nutzung der Ferienwohnungen als Nebenwohnungen gemäß § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz, in der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages gültigen Fassung, wird dauerhaft ausgeschlossen.
2. Die Stadt hat das Recht, die jeweiligen Nutzungsüberlassungsverträge einzusehen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zwecks dinglicher Sicherung der Vereinbarungen nach Absatz 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt auf dem Flurstück 375 mit folgendem Inhalt auf eigene Kosten zu bestellen:

„1. Den Eigentümern der in Anlage ... (farbig) markierten Ferienwohnungen ist es untersagt, die Ferienwohnungen über einen längeren Zeitraum als 6 Wochen im Jahr selbst zu bewohnen oder durch ein oder denselben Dritten bewohnen zu lassen. Der unmittelbare Besitz an den Ferienwohnungen darf somit durch ein und dieselbe Person nicht länger als 6 Wochen im Jahr ausgeübt werden.

2. Den Eigentümern der in der Anlage ... (farbig) markierten Ferienwohnungen ist es untersagt, die Ferienwohnungen zu anderen beruflichen oder gewerblichen Zwecken als denen eines fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungsbetriebes mit ständig wechselnder Belegung zu nutzen.“
4. 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.
5. Eine Umwandlung der Ferienwohnungen in Nebenwohnungen gemäß § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz, in der zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Vertrages gültigen Fassung, wird dauerhaft ausgeschlossen.

Teil E WEITERE REGELUNGEN

§ 11 Stellplätze

Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich darüber einig, dass die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr vom 16.02.2023 notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze für das Vorhaben nicht in der ausreichenden Anzahl im Vertragsgebiet hergestellt werden können. Der Vorhabenträger hat sich entsprechend im „Vertrag zur Beteiligung an einer öffentlichen Parkplatzanlage“ vom 11.05.2023 gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, für eine von der Stadt oder in deren Auftrag von einem Dritten zu errichtende öffentliche Parkplatzanlage einen Kostenbeitrag nach der Ablösesatzung an die Stadt zu zahlen. Die Regelungen des Vertrages bleiben von den Bestimmungen dieses Vertrages unberührt.

§ 12 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, folgende Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:
 - a) Zur Störungsminimierung durch Außenbeleuchtungen am Neubau sind nur gezielt auf die Fläche ausgerichtete insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Dies bedeutet, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen und eine maximale Lichtpunkthöhe von 3 m aufweisen, verwendet werden. Eine Verwendung von Leuchtmitteln mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K ist unzulässig. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die die Fassade beleuchten oder in die Umgebung abstrahlen sind unzulässig. Nach Möglichkeit sind Bewegungsmelder zu verwenden.
 - b) Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren, sind Verglasungen über Eck, Verglasungen ohne Rahmen sowie spezielle Gläser mit einer erhöhten Spiegelung, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission, unzulässig. Außerdem sind an großflächigen Fenstern sowie an Windschutzelementen aus Glas Schutzmaßnahmen in Form von Musterfolien oder Aufklebern anzubringen, die zur Sichtbarmachung der Glasflächen für Vögel geeignet sind. Großflächige Fenster sind Fenster, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) aus drei oder mehr bodentiefen Fensterelementen bestehen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, am im Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten Pflanzstandort einen Baum in der Qualität dreimal verpflanzter Baumschulware, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.

Teil F SICHERUNG

§ 13 Vertragsstrafen

1. Erfüllt der Vorhabenträger eine der ihm nach § 5 Absatz 2 bis 4, § 8 Absatz 4 bis 8, § 9, § 10 Absatz 1, 3, 4 und 5 sowie § 12 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht (§ 340 BGB) oder in nicht gehöriger Weise (§ 341 BGB), kann die Stadt, jeweils nach schriftlicher Abmahnung und unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens drei Monaten eine Vertragsstrafe fordern. Bei der Berechnung der Frist gelten die §§ 187 Absatz 1 und 188 Absatz 2 BGB. Die Stadt bestimmt die Höhe der Vertragsstrafe nach billigem Ermessen nach § 315 BGB, wobei maximal der Wert von 100.000 EUR anzusetzen ist. Die Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) nach Anhörung des Bauherrn schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger festgesetzt. Die Pflicht zur Erfüllung bleibt unberührt.
2. Der Vorhabenträger hat Vertragsstrafen gemäß Absatz 1 innerhalb von 30 Tagen nach Ablauf der Nachfrist gemäß Absatz 1 Satz 1 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.
4. Die Regelungen von vorstehendem Absatz 1 gilt nicht für den Fall, dass der Vorhabenträger das geplante Vorhaben nicht umsetzen kann, weil eine Baugenehmigung nicht zu erreichen ist.

§ 14 Sicherheitsleistung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt zur Sicherstellung von Vertragsstrafen gemäß § 14 dieses Vertrages, welche der Sicherung der Ansprüche nach § 5 Absatz 2 bis 4, § 8 Absatz 4 bis 8, § 12 dienen, eine selbstschuldnerische, unbedingte und unwiderrufliche Bürgschaft eines der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Bankinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von [REDACTED] EUR zu übergeben. Die Bürgschaft ist der Stadt unverzüglich, spätestens nach Ablauf von dreißig (30) Tagen nach Wirksamwerden dieses Vertrages vorzulegen.
2. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage 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.
4. Die Bürgschaften sind anteilig zurückzugeben, wenn die der jeweiligen Vertragsstrafe zugrundeliegende Verpflichtung erfüllt ist.

Teil G

SONSTIGE REGELUNGEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 15 Kostenübernahme

1. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Kosten und Aufwendungen für Planungsleistungen, erforderliche Untersuchungen / Gutachten und Rechtsberatung etc., die nicht durch Beiträge oder Gebühren nach BauGB oder dem Kommunalabgabengesetz finanziert werden können. Aufgrund der Haushaltslage, städtischer Praxis bei der Aufstellung von Bauleitplänen und aus Gründen der Gleichbehandlung ist es der Stadt nicht möglich, die Kosten und Aufwendungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu tragen.
2. 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 im Rahmen der Bauleitplanung notwendig sind.
3. Zu den erstattungsfähigen Kosten nach Absatz 2 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.
4. Der Vorhabenträger übernimmt auch die bereits entstandenen und entstehenden Kosten der Stadt für ihre Rechtsberatung im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages und des Ablösevertrages nach § 12 Absatz 2 dieses Vertrages. Die Verpflichtung gilt auch für Gebühren und Kosten, die von den gesetzlichen Gebühren abweichen.
5. 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, unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger der rechtlichen Vertretung der Stadt im jeweiligen Einzelfall zustimmt. Die Stadt und der Vorhabenträger werden sich im Rahmen der maßgeblichen Gerichtsverfahren eng abstimmen.
6. Die vorstehenden Erstattungsansprüche der Stadt sind binnen einer Frist von vierzehn (14) Tagen nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung fällig.
7. Die vorstehend vereinbarten Kostenübernahme- bzw. Erstattungsverpflichtungen bestehen ungeachtet des Ergebnisses der Bauleitplanung. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan infolge einer Normenkontrollklage ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird. 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.

§ 16 Kündigung

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde anschließt.
2. Der Vorhabenträger kann den Vertrag auch kündigen, wenn die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht -wie in Anlage 1 beschrieben- bis zum 31.12.2024 rechtsverbindlich in Kraft getreten ist; dieses Kündigungsrecht erlischt, wenn dem Vorhabenträger eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
3. Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn
 - a) der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten trotz Mahnung und Setzens einer angemessenen Nachfrist nicht fristgerecht einhält,
 - b) über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird oder
 - c) der Vorhabenträger bei Übergabe der Unterlagen zum Nachweis ihrer Leistungsfähigkeit im Sinne von § 6 dieses Vertrages nachweislich falsche Angaben gemacht hat.
4. Der Vorhabenträger kann den Vertrag auch kündigen, sofern er darlegt, dass die Realisierung des Vorhabens - entgegen der diesem Vertrag zugrunde liegenden Annahmen - unwirtschaftlich ist oder der Bebauungsplanentwurf von den bei Abschluss des Vertrages zugrunde liegenden Annahmen nicht nur unwesentlich abweicht.
5. Die Kündigung des Vertrages hat schriftlich zu erfolgen und wird mit dem Tage des nachgewiesenen Zuganges beim Empfänger wirksam. Die Rechtsfolgen der Kündigung richten sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch soweit dem nicht zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.
6. 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.
7. Im Übrigen ist die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ausgeschlossen. Weitergehende gesetzliche Ansprüche der Vertragsparteien bleiben unberührt, soweit sie in diesem Vertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

§ 17 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 Zustimmung der Stadt frei. Die Zustimmung der Stadt gilt als erteilt, sofern der Rechtsnachfolger sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag schriftlich gegenüber der Stadt übernimmt und er bereit und in der Lage ist, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen und hierfür hinreichende Sicherheit bietet. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben ei-

nem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

3. § 12 Abs. 5 BauGB bleibt im Übrigen unberührt.
4. Die vorstehenden Absätze 1 bis 3 gelten nur bis zur endgültigen Fertigstellung des Vorhabens gemäß § 5 Absatz 4 Satz 3.

§ 18 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. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO für unwirksam erklärt oder eine nach Maßgabe des Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung aufgehoben werden, werden die Vertragsparteien im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies rechtlich zulässig und den Parteien zumutbar ist, anzupassen.
4. 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.
5. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
6. Bestandteile dieses Vertrages sind folgende 3 Anlagen, die dem Vertrag beiliegen:
 - Anlage 1: Entwurfsstand des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum]
 - Anlage 2: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum]
 - Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom [Datum]

Die Anlagen liegen den Parteien vor und sind ihnen bekannt.

Für die Stadt Wyk auf Föhr:

Wyk auf Föhr, den

.....

Bürgermeister Hans-Ulrich Hess

Für den Vorhabenträger:

■■■■■, den

.....

■■■■■