

Anlage 2 zur BV/112/2012/VI-61

**Durchführungsvertrag
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan „Freizeitcamp am Luisium“
in Dessau-Roßlau, Ortsteil Waldersee**

Zwischen der Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Str. 4
06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Klemens Koschig

- nachfolgend Stadt genannt –

und der Ferienhaus Dessau GbR
Birnbaumweg 23
06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch Ingeborg und Siegmund Herzog

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ ein Vorhaben zur Schaffung von zeitweiligen Unterkünften für Touristen, insbesondere Radwanderer, in Form von acht Bungalows und einer Fläche zum kurzzeitigen Aufbau von Zelten als Übernachtungsmöglichkeiten inklusive der notwendigen Ergänzungs- und Nebenanlagen zu realisieren.

Die Lage der Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich erforderte dazu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Antrag des Vorhabenträgers durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 25.05.2011 gefasst.

Im Antrag auf Einleitung des Planverfahrens hat der Vorhabenträger schriftlich erklärt, dass er bereit und in der Lage ist, sämtliche Kosten für die Planung und Durchführung des Vorhabens zu übernehmen.

Teil I. Allgemeines

§ A 1. Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Freizeitcamp am Luisium“ einschließlich der zugehörigen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“.

§ A 2. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 59 „Freizeitcamp am Luisium“ in der Fassung des Satzungsexemplars, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlage 2)
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Teilplänen 1 und 2 (Anlage 3)
- d) Vorplanung der baulichen Anlagen auf dem Gelände des Freizeitcamps mit Bau- und Nutzungsbeschreibung (Anlage 4)

Teil II. Vorhaben

§ V 1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Anlage für ein kombiniertes Angebot an zeitweiligen Übernachtungsmöglichkeiten vorrangig für Radtouristen und Wanderer. So ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 3 und 4) vorgesehen, sowohl dauerhaft errichtete Unterkünfte (8 Bungalows) als auch einen durch Zelte zur Übernachtung in Anspruch zu nehmenden Bereich unter dem Begriff "Freizeitcamp" vorzuhalten, womit ein flexibles Angebot für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen angeboten werden kann.

Eine entsprechend vorzuhaltende Infrastruktur wird über die medientechnische Versorgung des Grundstückes sichergestellt. Diese wird unter Beibehaltung und Aufwertung des zentralen Erschließungsweges neu verlegt und gliedert somit gleichzeitig die Anordnung der genannten Unterkunftsarten auf dem Grundstück.

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, darf die Größe der Bungalows eine Brutto-Grundfläche von jeweils 40 m² nicht überschreiten, sind sämtliche Erschließungswege sowie PKW-Stellplätze im Freizeitcamp in ungebundener Bauweise zu erstellen. Des Weiteren ist der deutlich größere Grundstücksanteil der Grünflächennutzung (Zeltwiese, Gemeinschaftsgrünflächen etc.) zu widmen. Zugeordnet sind ein Servicegebäude mit den erforderlichen Sanitäreinrichtungen, Rezeption und Information sowie einer Personalwohnung, ein Waschhaus mit Lagerraum und zwei kleine Gebäude als Fahrradgarage und -werkstatt vorgesehen.

§ V 2. Durchführungsverpflichtung / Fristen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstige Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ erforderlich sind, fertigen zu lassen. Die dafür anfallenden Honorare hat der Vorhabenträger direkt an die von ihm beauftragten Büros zu zahlen. Die Stadt ist berechtigt, über die Vertragsabschlüsse und die Honorarzahlungen einen Nachweis abzufordern.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 „Freizeitcamp am Luisium“ den Bauantrag für das Gesamtvorhaben nach § V 1 zu stellen, spätestens 6 Monate

nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Realisierung des Vorhabens zu beginnen und es in den folgenden 54 Monaten fertig zu stellen.

- (4) Die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, einschließlich der Errichtung der Stellplätze und Wege auf dem Grundstück des Freizeitcamps selbst hat der Vorhabenträger vor Nutzungsaufnahme der jeweiligen Teilbereiche fertig zu stellen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die umlaufende Heckenbepflanzung sowie die im Ergebnis des artenschutzfachlichen Gutachtens notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück zu realisieren; spätestens 36 Monate nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die übrige Bepflanzung und Begrünung des Grundstückes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren. Der Vorhabenträger hat für den dauerhaften Erhalt der Pflanzungen und den Ersatz abgängiger Pflanzen, ebenfalls entsprechend den Planfestsetzungen, Sorge zu tragen.

§ V 3. Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere, nachfolgend aufgelistete Anforderungen zu erfüllen:
 - a) Bei der Ausgestaltung der Baukörper in Materialität und Farbigkeit sind die gehobenen Anforderungen auf Grund der Lage des Vorhabens in der Kernzone des Gartenreiches Dessau-Wörlitz und die Hinweise der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz zu berücksichtigen. Die Ausführung der baulichen Anlagen hat gemäß der in Anlage 5 zu diesem Vertrag vorgegebenen Art und Weise zu erfolgen (gestalterische Vorgaben).
 - b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dauerhaft Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf dem Grundstück des Freizeitcamps ausschließlich entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der vorgegebenen Artenliste und den Anforderungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 2) durchzuführen.
 - c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Erfüllung und Einhaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und des durchgeführten Verordnungsänderungsverfahrens zur Aufhebung des Bauverbotes im Landschaftsschutzgebiet festgesetzten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz.
 - d) Nach Nutzungsaufgabe sind die baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück vollständig zurückzubauen. Mit Aufgabe der Nutzung als Freizeitcamp entfällt auch die Zulässigkeit der zugeordneten Wohnnutzung (Wohnung des Betriebsinhabers). Die vorgenannten Regelungen sind mittels Baulasteintragungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.
 - e) Dauerhafte Wohnnutzung mit Ausnahme einer Wohneinheit für den Betriebsinhaber ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine dauerhafte Wohnnutzung durch Dritte in den Bungalows zu dulden.
 - f) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Grundstück dauerhaft in seiner Gesamtheit zu belassen und keine Grundstücksteilungen vorzunehmen.

§ V 4. Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes des Freizeitcamps erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören auch alle notwendigen Planungs- und Vermessungsleistungen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Baubeginn die erforderlichen Abstimmungen mit der DVV und sonstigen Medienträgern sowie mit dem Tiefbauamt der Stadt herbeizuführen. Die konkreten Festlegungen zur Erschließung enthält Teil III dieses Vertrages.
- (3) Der Vorhabenträger erbringt den Nachweis der Sicherung des Wegerechts und der Leitungssicherung über das städtische Flurstück 2349 der Flur 6, Gemarkung Waldersee (Zufahrt vom Abzweig des Weges „Am Luisium“ bis zur Einfahrt in das Freizeitcamp).

§ V 5. Maßnahmen zum Artenschutz

Auf Grund des Vorkommens streng geschützter Amphibienarten im Vorhabensgebiet verpflichtet sich der Vorhabenträger zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur dauerhaften Einhaltung folgende Auflagen:

- (1) Die Pflege der Wiesenflächen in dem 20m breiten festgesetzten Schutzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze, der gemäß den Planfestsetzungen von der Zeltplatznutzung ausgenommen ist, erfolgt extensiv. Die erste Mahd im Jahr darf nicht vor Ende Mai erfolgen.
- (2) Auf dem gesamten Gelände des Freizeitcamps dürfen Laub und Mahdgut ausschließlich konventionell entfernt werden. Der Einsatz von Laubsaugern ist nicht zulässig. Es dürfen keine Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel eingesetzt werden.
- (3) Im Bereich der Bungalows/Bikerboxen sind Staudenbeete anzulegen (z. B. Perenne-Mix).
- (4) In 20m breiten festgesetzten Schutzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind 3 bis 5 Lesesteinhaufen oder Holzstapel aus haltbaren Hölzern als langfristige Überwinterungsquartiere für Amphibien zu errichten.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Durchführung der Maßnahmen unter Pkt. (1) bis (4) sowie die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu Grünordnung und Artenschutz vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Teil III. Erschließung

§ E 1. Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die in Anlage 3 dargestellten Bestandteile und gliedert sich in
 - a) die Herstellung der Erschließungsanlagen im Bereich des städtischen Weges „Am Luisium“ (Hausanschlüsse) und
 - b) die Herstellung der Erschließungsanlagen auf dem Grundstück des Freizeitcamps.

§ E 2. Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs.1 BauGB die Herstellung der in § E 1 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus Teil III dieses Vertrages ergebenden Vorgaben.
- (2) Die medien- und straßenseitige Erschließung über den städtischen Weg „Am Luisium“ ist über Baulasteintragung oder über Grunddienstbarkeiten nach § 1018 BGB zugunsten der Stadtwerke Dessau und der sonstigen Medienträger zu sichern. Vor Erteilung der Baugenehmigung für das Freizeitcamp hat der Vorhabenträger die o. g. erforderliche rechtliche Sicherung der Erschließung nachzuweisen. Eine öffentliche Widmung des Weges „Am Luisium“ ist von der Stadt nicht vorgesehen.

§ E 3. Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den in Anlage 3 zu diesem Vertrag beigefügten Plänen dargestellten Erschließungsanlagen spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des Freizeitcamps fertig zustellen.
- (2) Die städtische Wegefläche ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger in ihrem ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und durch die Stadt (Tiefbauamt) abnehmen zu lassen.
- (3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen.

§ E 4. Baudurchführung

- (1) Mit der Herstellung der Hausanschlussanlagen im Bereich des städtischen Flurstücks 2349 der Flur 6, Gemarkung Waldersee beauftragt der Vorhabenträger ein fachlich befähigtes Unternehmen.
- (2) Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Stadt (Tiefbauamt) anzuzeigen. Vor Baubeginn ist eine Vorortbegehung mit dem Tiefbauamt zur Beweissicherung des Zustandes der Zuwegung auf dem Flurstück 2349 der Flur 6, Gemarkung Waldersee durchzuführen. Alle Schäden, die durch Baumaßnahmen des Vorhabenträgers verursacht werden, sind durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Die Stadt ist berechtigt, die unverzügliche Beseitigung festgestellter Schäden zu verlangen.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1. Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (inkl. Planungs- und Erschließungskosten).

§ S 2. Rechtsnachfolge

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

§ S 3. Schutz des Mutterbodens

- (1) Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ S 4. Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ S 5. Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen (Salvatorische Klausel).

§ S 6. Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn der Verfahrensstand des Bebauungsplanes die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB ermöglicht.

Dessau-Roßlau, den

Dessau-Roßlau, den

.....
Für die Stadt

.....
Für den Vorhabenträger