

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 1-28, 1. Änderung „Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche“**

Die **Gemeinde Lemwerder**, Stedinger Str. 51, 27809 Lemwerder, vertreten durch die
Bürgermeisterin Regina Neuke
- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -,

und

der **AWO Bezirksverband Weser-Ems e.V.**, Elisabeth-Frerichs-Haus,
Klingenbergstraße 73, 26133 Oldenburg, vertreten durch die Geschäftsführung
- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -,

schließen hiermit gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB den nachfolgenden
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1-28,
1. Änderung „Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche“:

Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 61/30 und 61/35, Flur 2,
Gemarkung Altenesch in Lemwerder. Er beabsichtigt das bestehende
Altenwohnenzentrum auf den beiden vorgenannten Flurstücken (2.858 m²) um 14
Einzelzimmer zu erweitern, im Erdgeschoss eine Tagespflege neu einzurichten sowie
zwei Seniorenwohnungen zu erstellen.

Am 15. Juni 2018 hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde vorgesprochen und
die Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-28 –
„Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche“ beantragt.

Am 14.09.2018 haben der Vorhabenträger und die Gemeinde gemäß
§ 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Darin hat die
Gemeinde die Absicht erklärt, die Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans für das Plangebiet aufzustellen. Der Vorhabenträger hat auf seine
Kosten die NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1 in 26121 Oldenburg mit
der Vorbereitung und Durchführung der nötigen Verfahrensschritte beauftragt.
Am 20. September 2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde die
Aufstellung und Auslegung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-28 –
„Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche“ beschlossen.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1
Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.

Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages sind der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 1-28 – „Seniorenwohnanlage Edenbütteler Teiche“, 1. Änderung, der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1) sowie die Zeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans in verkleinerter Form (Anlage 2).

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Gegenstand des Bauvorhabens ist die Erweiterung des bestehenden Altenwohntentrums um 14 Einzelzimmer, zusätzlich soll im Erdgeschoss eine Tagespflege neu eingerichtet sowie zwei Seniorenwohnungen erstellt werden. Es sollen durch die zusätzlichen Einbettzimmer und die Umwandlung von Zwei- zu Einbettzimmern die Wohnbedingungen verbessert werden. Darüber hinaus ist es jedoch das Ziel, den bestehenden Versorgungsvertrag von 70 auf 76 Plätze zu erhöhen.

Laut Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein zweigeschossiges Gebäude vorgesehen, welches direkt an das Bestandsgebäude anschließt. Im Erdgeschoss sollen Räumlichkeiten für die Tagespflege sowie zwei Altenwohnungen entstehen. Im Obergeschoss sind 14 Einzelzimmer als Erweiterung des bestehenden Altenwohntentrums vorgesehen. Der Neubau wird durch einen Übergang baulich mit dem Bestandsgebäude verbunden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind Stellplätze für PKW geplant, die durch Anpflanzungen (z.B. Hecken) optisch aufgewertet werden sollen. Die Stellplätze werden zeichnerisch entsprechend festgesetzt.

In dem Bereich, in dem der Neubau geplant ist, befindet sich derzeit das Regenrückhaltebecken, umgeben von Grünanlagen. Dieses wird verlagert und ist nun östlich des Neubaus vorgesehen. Um den Verlust der Grünanlagen auszugleichen, wird das neue Regenrückhaltebecken wieder durch Grünflächen eingefasst. Auch dies wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

Das nunmehr in der östlichen Grünfläche geplante Regenrückhaltebecken soll gemäß textlicher Festsetzung wiederum naturnah mit Böschungsneigungen 1:2 bis 1:5 gestaltet und mit Initialpflanzungen mit Röhrichtern und Wasserpflanzen standortgerecht entwickelt werden, so dass der innergebietliche Ausgleich sichergestellt ist.

Weiterhin sollen wiederum 10 ufergerechte Sträucher (gruppenartig angeordnet) gepflanzt werden.

Für die Begrünung der Stellplatzfläche gilt, dass je maximal 7 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (StU 10-12 cm) zu pflanzen ist. Nachstehend die Pflanzenauswahl für die Umsetzung.

Pflanzenauswahl für das geplante Regenrückhaltebecken:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Miscanthus communis</i>	Schilf
<i>Phalaris arundinaceae</i>	Rohrglanzgras
<i>Butomus umbellatus</i>	Schwanenblume
<i>Iris pseudacorus</i>	Sumpfschwertlilie
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Pfeilkraut

Artenauswahl für ufergerechte Gehölze:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Salix purpurea</i>	Strauchweide
<i>Salix repens</i>	Kriechweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide

Baumartenauswahl:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus in Sorten</i>	Weißdorn/Rotdorn
<i>Sorbus in Sorten</i>	Eberesche

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen der Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-28 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2 dieses Vertrags) auf seine Kosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für den Abriss der vorhandenen Parkplatz-nischen und des Entfalls der bisherigen Stellplatzfläche (Anlage 3) eine gleichwertige Anzahl von Stellplätzen herzustellen. Sollten für die Herstellung der Stellplätze nicht ausreichend Eigentumsflächen des Vorhabenträgers zur Verfügung stehen, so können die Stellplatzflächen auf Kosten des Vorhabenträgers auf Eigentumsflächen der Gemeinde erfolgen. Zur Verortung der möglichen gemeindeeigenen Flächen ist die Anlage 4 zum Vertrag beigefügt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Gemeinde einzureichen. Er wird spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertigstellen. Eine Verlängerung der Frist ist mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Ab-

schluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.

Der Vorhabenträger wird von der Durchführung befreit, sofern Ereignisse eintreffen, die zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar sind und die die Baumaßnahme aus wirtschaftlicher Sicht untragbar machen (erhebliche konjunkturbedingte Kostensteigerungen, Schadstoffe, äußere Einflüsse, etc.).

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde die Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1-28 gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht oder nicht in der vereinbarten Frist beginnt und abschließt.

§ 5 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die erste Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1-28 nicht bis zum 30.06.2019 rechtsverbindlich geworden ist.

§ 6 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-28. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-28 tätigt, ist ausgeschlossen.

Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-28 können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB). Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 7 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

Die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

§ 8 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Kosten der Erstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-28 einschließlich der dafür erforderlichen Gutachten.

§ 9 Sicherheitsleistungen

Der Vorhabenträger versichert, dass er wirtschaftlich und rechtlich in der Lage ist, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrages durchzuführen. Hierzu zählt insbesondere der Umstand, dass der Vorhabenträger die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tatsächlich bebauen darf.

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen hat der Vorhabenträger der Gemeinde einen Nachweis in Form von z.B. „Nachweis vorhandener Eigenkapitalmittel“ oder „Finanzierungsbestätigung der Bank“, beispielhafte Aufführung ist nicht abschließend, der finanziellen Leistungsfähigkeit vorzulegen. Dieser Nachweis wird als Anlage 5 zum Vertrag beigefügt.

§ 10 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vorhabenträger und die Gemeinde erhalten je ein von beiden Vertragsparteien unterschriebenes Exemplar dieses Vertrages.

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11 Wirksamwerden

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde, die vor oder nach der Vertragsunterzeichnung erteilt werden kann. Mit der Unterzeichnung des Vertrages und der Zustimmung des Verwaltungsausschusses wird der Vertrag sofort wirksam.

Lemwerder, den

Gemeinde Lemwerder
Bürgermeisterin

Vorhabenträger

Anlagen: 1, 2, 3, 4, 5