Stand: Entwurf, 14.12.2016

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28

„Sondergebiet Schäferhof“

zwischen
der Gemeinde Appen,
über Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege,
vertreten durch den Bürgermeister Hans-Joachim Banaschak

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und
der Stiftung Hamburger Arbeiter-Kolonie
Schäferhof
Schäferhofweg 30
25482 Appen
vertreten durch den Geschäftsführenden Vorstand Rainer Adomat,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgender Durchführungsvertrag abgeschlossen:

Teil I: Allgemeines

§ 1 **Flächen**

Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Sondergebiet Schäferhof“. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1/1 (teilweise) der Gemarkung Appen mit einer Gesamtfläche von ca. 26.670 m² entsprechend des beigefügten Bebauungsplans (Anlage 1).

§ 2 **Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung und der Betrieb eines Recyclinghofs als Integrationsmaßnahme in das Arbeitsleben zur überwiegenden Beschäftigung von Personen, die gezielter staatlicher Unterstützung bedürfen als Teil der vorhandenen Einrichtung Schäferhof. Grundlage ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Schäfer-

hof“ der Gemeinde Appen sowie die Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlagen 2 und 3) und die Erschließung der in § 1 genannten Grundstücke.

§ 3

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Schäferhof“ mit Stand vom (Anlage 1) einschließlich Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Lageplan (Anlage 2) und Vorhabenbeschreibung (Anlage 3).

Teil II: Vorhaben

§ 4

Vorhaben

- 1 Das Vorhaben betrifft die Errichtung und den Betrieb eines Recyclinghofs als Integrationsmaßnahme in das Arbeitsleben zur überwiegenden Beschäftigung von Personen, die gezielter staatlicher Unterstützung bedürfen als Teil der vorhandenen Einrichtung Schäferhof. Die Sozialgebundenheit des Vorhabens wird ausgewiesen durch die Schaffung von mindestens zehn Plätzen für Menschen, die dem Personenkreis gemäß § 53 und § 67 des Sozialgesetzbuches (SGB) Zwölftes Buch (XII) (SGB XII) zuzurechnen sind. Es wird von einer Aufbauphase von zwei Jahren ausgegangen. In einem ersten Abschnitt von einem Jahr nutzen mindestens zehn Bewohner der stationären Hilfe Schäferhof nach § 53 und § 67 SGB XII das Vorhaben zur Beschäftigung und Tagesstruktur. Angestrebt wird eine Beteiligung der beiden Personenkreise in einem Verhältnis von drei zu sieben (drei Personen gemäß § 53 / sieben Personen gemäß § 67). Nach erfolgreicher Implementierung des Angebots werden in einem zweiten einjährigen Abschnitt mindestens drei staatlich geförderte arbeitsmarktnahe Beschäftigungsmöglichkeiten für diesen Personenkreis geschaffen. Hierbei sind möglichst auch Beschäftigte des Lebenshilfe-werkes Pinneberg zu berücksichtigen. Die Anzahl der aus diesen Personenkreisen eingesetzten Menschen soll im dreijährigen Mittel nicht unter zehn sinken.
- 2 Die geplanten Aktivitäten dürfen zu keinen zusätzlichen finanziellen Belastungen des Kreises Pinneberg in seiner Funktion als Träger der Sozialhilfe führen. Dies gilt insbesondere auch für mögliche Kosten für Investitionen im Rahmen der geplanten Aktivitäten auf dem Recyclinghof.
- 3 Der Vorhabenträger erstattet der Gemeinde und dem Kreis Pinneberg jährlich Bericht über die Einhaltung der vereinbarten Beschäftigungsziele. Dieser Bericht ist bis Ende Februar des Folgejahres vorzulegen.
- 4 Zulässig aber nicht verpflichtend sind darüber hinaus die Aufbereitung und der Verkauf von Brennholz, Holzhackschnitzeln, Rindenmulch, Kompost u. ä. und gebrauchten Bauteilen zur Neuverwendung. Auch diese Tätigkeiten sind wie die übrigen Teile des Vorha-

bens nur sozialgebunden zulässig.

- 5 Die Baulichkeiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2 und 3) dargestellt.

§ 5

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Vorhaben spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 vollständige und prüffähige Bauanträge bei der Genehmigungsbehörde einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 18 Monaten ab Baubeginn fertig stellen.
3. Die vorgenannten Fristen verlängern sich automatisch bei verzögernden Umständen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, insbesondere bei Insolvenz eines beauftragten Bauunternehmens, Schlechtwettertagen oder Streik um den entsprechenden Zeitraum, für den diese Umstände vorlagen. Der Vorhabenträger wird die Gemeinde auf solche Umstände unverzüglich hinweisen.
4. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die vorgenannte Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens von Dritten erfüllen zu lassen. Die Zahl der Beschäftigten aus dem Personenkreis gemäß Teil II § 4 muss jedoch immer überwiegen gegenüber der Zahl der sonstigen Beschäftigten.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet alle Verträge mit gewerblichen Dritten so zu gestalten, dass die Vorgaben dieses Vertrages erfüllt werden und die Möglichkeit besteht, die Tätigkeit vom Dritten in angemessener Zeit zu beenden. Ein Wechsel dieser Vertragspartner ist durch die Gemeinde zu genehmigen. Es besteht ein Anspruch auf Genehmigung, wenn die Bedingungen dieses Vertrages erfüllt werden.

§ 6

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der externen Ausgleichsmaßnahmen. Dies sind:

- Private Grünfläche 1 (PG 1): Erhalt des Knicks, Auf-den-Stock-setzen im Rahmen der Knickpflege zulässig, Überhälter sind dauerhaft zu erhalten („Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, Erlass v. 11.06.2013).
- Private Grünfläche 2 (PG 2): Bepflanzung des Erdwalls mit Sträuchern (s. Artenauswahl Sträucher) und Eichenüberhältern (mind. Stammumfang 10/12 cm).

- Private Grünfläche 2 (PG 3): Erhalt der bestehenden Gehölze am nördlichen Hang; Bepflanzung des vorgelagerten Erdwalls mit Sträuchern (s. Artenauswahl Sträucher der textlichen Festsetzungen) und Eichenüberhältern (mind. Stammumfang 10/12 cm).
- Externe Ausgleichsfläche: Auf dem Flurstück 42/11, Flur 16 in der Gemarkung Appen: Ergänzung des vorhandenen Feldgehölzes durch 400 m² Anpflanzungen und einer Maßnahme zum Amphibienschutz auf 200 m² Fläche, die in Verbindung mit Kleingewässeranlagen im Osten des Appener Sees steht.

§ 7

Rückbauverpflichtung bei Aufgabe des Vorhabens

Wird das Vorhaben aufgegeben oder wird durch die Gemeinde oder den Kreis Pinneberg festgestellt, dass die Verpflichtungen zur Sozialgebundenheit des Vorhabens nach § 4 dieses Vertrags über zwei Kalenderjahre in Folge nicht eingehalten werden, so ist jeglicher Betrieb auf dem Gelände innerhalb von sechs Monaten einzustellen. Alle Baulichkeiten sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Jahren zurückzubauen und die Fläche als landwirtschaftliche Fläche herzurichten. Dabei kann die Bodenaufschüttung verbleiben und ist mit einer mindestens 60 cm mächtigen Mutterbodenaufschüttung zu versehen. Die Belange der benachbarten ehemaligen Deponie in Bezug auf Sicherheit, Pflege und Entwässerung sind zu berücksichtigen.

Weiterhin kann die Gemeinde dann von diesem Vertrag zurücktreten und den Bebauungsplan aufheben oder durch einen Bebauungsplan ersetzen, der die bisherigen Nutzungen dort ausschließt.

Teil III: Erschließung

§ 8

Herstellung der Erschließungsanlagen

Sämtliche Erschließungsanlagen sind auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Ein Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das bestehende Netz der Gemeinde Appen bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Teil IV: Schlussbestimmungen

§ 9

Wechsel des Vorhabenträgers

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

§ 10

Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten seinem Rechtsnachfolger mitsamt Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorha-

beträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 11 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung und zur Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Vertrauen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes getätigt hat, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Ungültigkeit des Bebauungsplans im Verlaufe eines gerichtlichen Verfahrens festgestellt werden sollte.

§ 12 Aufschiebende Bedingung/Rücktrittsrechte

1. Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 in Kraft tritt.
2. Die Gemeinde ist berechtigt, vom Vertrag nach angemessener schriftlicher Fristsetzung zurückzutreten, wenn der Vorhabenträger die in Teil II § 5 Abs.2 genannten Fristen nicht einhält oder wenn die Sozialgebundenheit gemäß § 4 nicht mehr besteht.
3. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts verzichten die Parteien auf sämtliche sich hieraus oder daneben etwaig ergebenden Aufwendungsersatz – und/oder Schadenersatzansprüche.

§ 13 Vertragsstrafen

1. Erfüllt der Vorhabenträger die ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen schuldhaft nicht oder nicht fristgerecht, kann die Gemeinde von dieser unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu € 50.000 (in Worten: fünfzigtausend Euro) fordern.
2. Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu € 50.000 (in Worten: fünfzigtausend Euro) nach schriftlicher Anforderung der Gemeinde, insgesamt höchstens jedoch bis € 150.000 (in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro) fällig.
3. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Gemeinde nach der Schwere des Vertragsverstößes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.

4. Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger unter Benennung der Vertragsverletzung des Vorhabenträgers fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Gemeinde die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit vom Vorhabenträger übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung (im Regelfall: „Aufforderung zur Erfüllung der Vertragspflichten innerhalb eines Monats ab Zugang“) schriftlich an. Dabei ist der Vorhabenträger auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.

§ 14

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit oder die Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien sind in einem solchen Fall verpflichtet, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich weitestgehend möglich entsprechen.

Appen, den

(Bürgermeister)

(Vorhabenträger)