

# **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Astenpark" in Winterberg-Neuastenberg**

## **- Auszug aus dem Entwurf -**

zwischen

**der Stadt Winterberg, vertreten durch den Bürgermeister**

- nachfolgend Stadt genannt –

und

**den Stadtwerken Winterberg AöR, vertreten durch den Vorstand**

- nachfolgend Stadtwerke Winterberg AöR –

sowie

**Sparcs Leisure Development, vertreten durch .....**

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Ortsteil Neuastenberg ein Ferienhausgebiet zu errichten. Auf der Gesamtfläche von rd. 1,2 ha sollen 24 Ferienhäuser (zehn Gebäude in eingeschossiger Bauweise und sieben zweigeschossige Doppelhäuser) entstehen. Die Versorgung der Ferienhäuser soll sowohl über das angrenzende Hotel / Gastronomie als auch über die übrigen vor Ort und in der Umgebung vorhandenen Strukturen und Einrichtungen erfolgen. Die Häuser sollen in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Pultdach errichtet werden. Die Dacheindeckung erfolgt mit schieferfarbigen Pfannen. Die Fassaden sowie die Giebel erhalten einen weißen Putz. Die Gebäudehöhe als solche darf max. 7,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum First betragen.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Erstellung des vorgenannten Vorhabens.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung des § 12 Abs. 1 BauGB erfüllt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in diesem Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **§ 1 Allgemeines**

1. Der Vorhabenträger erklärt, dass er auf den Grundstücken Gemarkung Neuastenberg, Flur 2, Flurstücke 543 (tlw.) und 535 ein Ferienhausgebiet errichten wird. Der Grundstückseigentümer hat dem Vorhabenträger am 12.09.2013 ein notarielles Kaufangebot abgegeben, in dem der Vorhabenträger das Recht eingeräumt bekommen hat, durch Annahme des Kaufangebotes das v.g. Grundstück zu erwerben.
2. Die o.g. Grundstücksfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Ferienwohnen“ dargestellt. Neben dieser Darstellung im Flächennutzungsplan ist für eine Bebauung der Fläche die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes notwendig, dessen Aufstellung der Vorhabenträger beantragt hat.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Einleitungsbeschluss des Rates vom 01.10.2003 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Astenpark“ keinen Anspruch auf Abschluss des Bebauungsplanverfahrens begründet. Dem Vorhabenträger ist ferner bekannt, dass durch diese Vereinbarung Ansprüche gegen die Stadt Winterberg auf Durchführung von Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht begründet werden.

## **Einleitungsbestimmungen**

## **§ 2 Gegenstand des Vertrages**

1. Der Vorhabenträger wird auf den Grundstücken Gemarkung Neuastenberg, Flur 2, Flurstück 534 (tlw.) und 535 ein Ferienhausgebiet ("Astenpark") gemäß den Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag, den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichten und die notwendige innere und äußere Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet herstellen.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke Gemarkung Neuastenberg, Flur 2, Flurstücke 534 (tlw.) und 535.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 4 dieses Vertrages genannten Vorhabens auf seine Kosten gemäß den Regelungen

dieses Vertrages sowie den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4. Der Vorhabenträger hat alle notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen (u.a. nach Bau- und Wasserrecht) und Anzeigen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt Winterberg vorzulegen.
5. Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund der ihm durch Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der in § 5 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen.

### **§ 3 Bestandteile des Vertrages**

1. Bestandteile des Vertrages sind:
  - a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1);
  - b) Vorhaben- und Erschließungsplan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2);
  - c) Höhenplan (Anlage 3);
  - d) Detailpläne der einzelnen Ferienhaustypen (u.a. Ansichten der beiden Haustypen, Grundrisse und Grundflächen, aus denen sich die Größe der beiden Gebäudetypen ergibt) (Anlage 4);
  - e) ggf. Vereinbarung über den Ausbau der Einmündung einschl. der Anbindung der inneren Erschließungsstraße an die Landesstraße L 894 zwischen der Stadt Winterberg und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Anlage 5);
  - f) Aufstellung der Gesamtkosten des Vorhabens einschl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggf. Abbiegespur auf der L 894 (Anlage 6);
  - g) Nachweis der gesicherten Finanzierung des Vorhabens einschl. der vertraglich vereinbarten Erschließungsanlagen, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der ggf. notwendigen Abbiegespur (Anlage 7);
  - h) Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 8);
  - i) ggf. Richtlinien für Ablösebeträge der Erhaltungskosten für Straßen und Wege, Ausgabe 1995, Ablöserichtlinien StraW 85 (Anlage 9);

- j) ggf. Vertrag über Nutzung/Unterhaltung des Kanalnetzes durch Stadtwerke (Anlage 10)

## **Vorhaben**

### **§ 4**

#### **Beschreibung des Vorhabens**

1. Das Vorhaben umfasst auf den Grundstücken Gemarkung Neuastenberg, Flur 2, Flurstücke 434 (tlw.) und 535 die Errichtung und den Betrieb eines Ferienhausgebietes gemäß den Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag, den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den abgestimmten Bauzeichnungen.
2. Das Ferienhausgebiet umfasst die Errichtung von insgesamt 24 Ferienhäusern (zehn Gebäude in eingeschossiger Bauweise und sieben zweigeschossige Doppelhäuser), die an private Investoren veräußert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den privaten Investoren sicherzustellen, dass die Investoren ihre Grundstücke/Gebäude anschließend einem zentralen Vermarktungspool zum Zwecke der Vermietung an Dritte zur Verfügung stellen, wobei in bestimmten Zeiten/im Einzelfall auch eine Eigennutzung durch die Eigentümer möglich ist. Die Gebäude sollen aber – auch im Hinblick auf die rechtlichen Vorgaben in § 10 Abs. 4 BauNVO – ständig durch einen wechselnden Personenkreis und nicht nur durch die Eigentümer bewohnt werden. Ziel der zentralen Vermarktung sowie der Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis ist insgesamt, dass die Gebäude im Wesentlichen über das ganze Jahr hinweg genutzt werden und nicht einen Großteil des Jahres leer stehen. Des Weiteren soll dadurch erreicht werden, dass die vor Ort sowie in der Stadt Winterberg und der Region vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen noch effektiver genutzt werden.
3. Das städtebauliche Konzept für dieses geplante Vorhaben sieht zwei Typen von Gebäuden vor, zum einen eine gereichte Bebauung am nordöstlichen Rand des Grundstücks, bestehend aus jeweils zwei Gruppen mit fünf eingeschossigen Gebäuden (Typ x.1) und zum anderen im Süden und Westen sieben zweigeschossige Doppelhäuser mit je ein oder zwei Wohneinheiten (Typ x.2 bzw. x.3). Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in den Plänen und der Beschreibung der Anlage (vgl. Anlage 4) definiert. Die gereichten eingeschossigen Häuser (Typ x.1), in offener Bauweise als Hausgruppe errichtet und mit einer Hauptdachneigung von ca. 15° (+/-2°), folgen in ihrer Höhenentwicklung der Topographie des vorhandenen Geländes und verspringen in ihrer Höhe von Haus zu Haus. Die Überdachung der Hauseingänge weicht von der Hauptdachneigung mit ca. 40° ab. Die Doppelhäuser sollen in der offenen Bauweise errichtet werden und staffeln sich ebenfalls mit ihrer Höhe des fertigen Fußbodens von einer Haushälfte zur anderen um bis zu 1,50m und fügen sich so in das starke Gefälle des Grundstücks ein. Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen,

werden sowohl die Gebäudehöhen mit max. 5,50m (eingeschossig) bzw. 7,50m (zweigeschossig) bis zum First ab Oberkante des fertigen Fußbodens festgesetzt. Des Weiteren wird die Hauptdachform als Pultdach, die Eindeckung mit schieferfarbigen Pfannen und die Dachneigung von ca. 15° (+/- 2°) des Hauptdaches festgeschrieben. Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Hauseingänge) können abweichende Dachformen wie Sattel-/Pultdach bis 40° Dachneigung erhalten oder als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach ausgebildet werden. Farblich glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig. An den Wandflächen sind nur die folgenden Materialien zulässig: weißfarbene Putzflächen, Holzverbretterungen, holzähnliche Oberflächen/Materialien, Verschieferung.

4. Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund der ihm durch Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der in § 5 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen.
5. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass direkt an das Ferienhausgebiet das Skigebiet „Postwiese“ angrenzt, das maschinell beschneit wird und dadurch Immissionen auftreten. Sollte in der Wintersaison beim Betrieb von Pistenraupen und Schneekanonen der zulässige Immissionswert überschritten werden, erklärt sich der Vorhabenträger schon jetzt bereit, diese Immissionen zu dulden und auf die Geltendmachung möglicherweise bestehender Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu verzichten.
6. Der Vorhabenträger bewilligt und beantragt insoweit die Eintragung folgender beschränkt persönlicher Dienstbarkeit in das Grundbuch: „Einwirkungen aller Art, die durch den Betrieb der Schneekanonen und der Pistenwalzen erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Ferienhausgebietes zu dulden“.

## **§ 5 Erschließungsanlagen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, die notwendigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen (= innere und äußere Erschließung, u.a. mit den erforderlichen Stellplatzanlagen und die Herstellung der verkehrsgerechten Zufahrten/Anbindungen an die L 894 sowie die Bedarfszufahrt an die Straße "Zur Postwiese") herzustellen.
2. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
  - a) Freilegung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen;

- b) erstmalige Herstellung der erforderlich werdenden privaten Straßen und Wege, die verkehrsgerechte Herstellung der Zufahrten/der Anbindungen an die L 894 gemäß den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau sowie die Bedarfszufahrt an die Straße "Zur Postwiese", die Straßenentwässerung, die Straßenbeleuchtung, das Straßenbegleitgrün und die Verkehrszeichen. Die Verkehrsanlagen sind dabei nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. ausreichender frostsicherer Unterbau und Oberbau) herzustellen;
- c) Herstellung der erforderlich werdenden öffentlichen und privaten Abwasseranlagen, um das Objekt an die bestehende öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Winterberg anschließen zu können. Der genaue Übergabepunkt sowie die näheren Einzelheiten, die beim Anschluss an das städt. Kanalnetz zu beachten sind, hat der Vorhabenträger noch mit den zuständigen Fachbehörden sowie mit den Stadtwerken Winterberg AöR abzustimmen;
- d) Herstellung der Versickerungseinrichtungen und die Niederschlagsentwässerung auf dem Plangebiet;
- e) die Durchführung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- f) die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge;
- g) die Sicherstellung der ausreichenden Trinkwasserversorgung durch Herstellung der notwendigen Anbindung des Parks an das vorhandene Trinkwassernetz nach den anerkannten Regeln der Technik und der Wasserversorgungssatzung der Stadtwerke Winterberg AöR;

nach den mit der Stadt Winterberg/Stadtwerken Winterberg AöR abgestimmten und den von den sonstigen Fachbehörden (u.a. Landesbetrieb Straßenbau, Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde) genehmigten und vom Vorhabenträger vorgelegten Plänen.

3. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Strom, Telekommunikation, Breitbandantennenkabel und Gas ist durch den Vorhabenträger in Absprache mit den Versorgungsträgern herzustellen. Die Abfallentsorgung des Vertragsgebietes wird durch die Stadt oder ein von ihr beauftragtes Entsorgungsunternehmen auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen gem. den Bestimmungen der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt.
4. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die Herstellung der notwendigen inneren und äußeren Erschließungsanlagen, wie sie sich nach diesem Vertrag ergeben oder/und im Rahmen des Träger-/Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgetragen werden und entsprechend den Abwägungsentscheidungen notwendig sind.

5. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die in Absatz 2 genannten Erschließungsanlagen verbleibt beim Vorhabenträger, soweit in diesem Vertrag keine andere Regelung vereinbart worden ist. Die Schneeräumung im Vertragsgebiet ist durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.
6. Soweit außerhalb des Plangebietes vom Vorhabenträger auf seine Kosten öffentliche Anlagen und Einrichtungen herzustellen sind, so sind diese vom Vorhabenträger kostenlos an die Stadt Winterberg/Stadtwerke Winterberg AöR zu übertragen.
7. Der bauliche Zustand der Erschließungsstraße "Zur Postwiese" wird vor Beginn der Bauarbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durch eine Begehung mit Vertretern der Stadt, des vom Vorhabenträger beauftragten Ingenieurbüros und dem Vorhabenträger örtlich festgestellt und in einer gemeinsamen Niederschrift festgehalten. Die Bestandsaufnahme/der bauliche Zustand der Straße "Zur Postwiese" ist zusätzlich durch eine Videoaufnahme zu dokumentieren. Schäden, die durch die Benutzung der Straße "Zur Postwiese" im Zuge der Bauarbeiten entstehen, sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten zu beseitigen.