

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zwischen

der **Gemeinde Molfsee**, Mielkendorfer Weg 2, 24113 Molfsee, vertreten durch die Bürgermeisterin Ute Hauschild,

künftig: Gemeinde

und

G2 Grundstücksverwaltungs GbR, Schmalstedter Weg 2, 24241 Grevenkrug, vertreten durch ihre geschäftsführenden Gesellschafter

- a) Frau Elke Glindemann,
- b) Herrn Lars Glindemann,

künftig: Vorhabenträger.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

Flurstücke 176, 178, 187, 188, 189, 190 der Flur 3, 236, 297, 298, 300, 301, 302, 303 und 304 der Flur 4, Gemarkung Molfsee-D, eingetragen in den Grundbüchern von Molfsee Blatt 1595, 1594, 505, 506 in einer Größe von insgesamt ca. 8.875 m², belegen in 24113 Molfsee, Hamburger Chaussee / Eiderwiesenweg.

- (2) Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 und war in der Vergangenheit Bestandteil eines größeren Gewerbebetriebes. Es ist im Sinne der §§ 123 ff. BauGB erschlossen.

- (3) Der Vorhabenträger plant, den vorgenannten Grundbesitz selbst oder durch von ihm beauftragte Dritte mit einer Mehrfamilienhausanlage mit ca. 60 Wohneinheiten mit ca. 5.500 m² Wohn- und Nutzfläche zuzüglich einer Tiefgarage zu bebauen, und zwar in Anlehnung an das als

Anlage 1

beigefügte skizzenhafte Bebauungskonzept der Architekten BSP vom 10.01.2019. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem als

Anlagenkonvolut 2

beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung, bestehend aus

- (a) Planzeichnung (Stand:[●])
 - (b) Textlichen Festsetzungen (Stand:[●])
 - (c) Begründung (Stand:[●])
 - (d) Verkehrliche Stellungnahme der Wasser- und Verkehrskontor GmbH (Stand: 09.02.2018 und 29.08.2018)
 - (e) Lärmtechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH (Stand: 04.09.2019)
 - (f) Artenschutzrechtliche Stellungnahme mit Anhang der BioPlan (Stand: 19.02.2018)
- (4) Das Vorhabengebiet ist derzeit teils als Mischgebiet, teils als allgemeines Wohngebiet überplant und lässt das in Abs. 3 dargestellte Vorhaben nicht zu. Da dieses Vorhaben indes den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, hat sie am 13.07.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, für das Gebiet nördlich des Eiderwiesenweges, östlich der Hamburger Chaussee und westlich der Bebauung der Straße Stuthagen gefasst. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich im 2. Halbjahr 2019 gefasst werden. Der Vorhabenträger stimmt der Planung ausdrücklich zu.
- (5) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes stehende Fragestellungen, die nicht Gegenstand der Bebauungsplansatzung sein können.

- (6) Der städtebauliche Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 2

Verpflichtung zur Einhaltung von Rechtsvorschriften

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Durchführung des in § 1 Abs. 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nur nach Maßgabe der Festsetzungen der in § 1 Abs. 3 beschriebenen Satzung der Gemeinde und nur nach den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 3

Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsanträgen selbst die erforderlichen Anträge für den Anschluss an die Strom-, Telekommunikations-, Gas- und Trinkwasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsanlagen zu stellen und erforderliche Vereinbarungen zu schließen. Soweit Anschlussmaßnahmen der baulichen Inanspruchnahme gemeindlichen Eigentums bedürfen, sind diese rechtzeitig mit der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wärmeversorgung der zu errichtenden Mehrfamilienhausanlage in nachhaltiger, zukunftsweisender und ökologischer Art zu verwirklichen. Die Parteien bevorzugen eine zentrale Anlage für das gesamte Bebauungsplangebiet, die Gemeinde steht aber auch anderen gleich oder besser wirksameren Konzepten offen gegenüber. Nicht zulässig sind einzelne Feuerstätten für jede Wohnung. Das vom Vorhabenträger entwickelte Wärmeversorgungskonzept bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde darf die Zustimmung nur aus sachlichem Grund verweigern. Die Entscheidung über die Zustimmung hat innerhalb von zwei Monaten nach Zugang des von einem Fachingenieurs unterzeichneten Konzeptes zu erfolgen; anderenfalls gilt die Zustimmung als erteilt. Im Falle der Zuwiderhandlung des Vorhabenträgers gegen das vorstehende Zustimmungserfordernis vertritt der Vorhabenträger – unbeschadet seiner fortbestehenden Verpflichtung zur Her-

stellung eines vertragsgerechten Zustandes – gegenüber der Gemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000,00 EUR.

- (3) Der Vorhabenträger hat in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Vorhabengebiet sicherzustellen und dazu erforderlichenfalls weitere Entnahmestellen zu errichten. Die Einzelheiten sind im Zuge der Bauantragstellung zu klären.
- (4) Die Gemeinde plant, im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung eine Umgestaltung des Eiderwiesenweges im Einmündungsbereich zur Hamburger Chaussee nach Maßgabe der Verkehrsplanung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH vom 05.06.2019 (Variante 4), die in der

Anlage 3

zu diesem Vertrag dargestellt ist.

§ 4

Naturschutzfachliche Maßnahmen, Immissionsschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, vorgesehenen immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen bzw. beschriebenen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der beschriebenen Form und Qualität vollständig umzusetzen.
- (2) Die Gemeinde überprüft die Durchführung und den Erfolg der Maßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahmen. Überprüfungsrechte und -pflichten anderer Behörden, insbesondere der unteren Naturschutzbehörde bleiben unberührt. Etwaige naturschutzrechtliche Genehmigungen sind vom Vorhabenträger einzuholen.

§ 5

Baubeginn, Baufortschritt und Baubeendigung

- (1) Die Bauarbeiten sind so zu planen und durchzuführen, dass Straßenverschmutzungen im Gebiet der Gemeinde und Staubentwicklungen mit nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete im üblichen Rahmen bleiben. Dennoch entstehende Verschmutzungen von Straßen im Gebiet der Gemeinde sind innerhalb angemessener Frist, mindestens täglich zu beseitigen.
- (2) Die Anlagen der inneren und äußeren Erschließung sowie der Anschluss an die Schmutz- und Regenentwässerungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der zu errichtenden Hochbauten hergestellt werden. Hinsichtlich der Fertigstellung der Grünanlagen kann hiervon – in Abhängigkeit der Vegetationsperiode – eine Ausnahme erteilt werden.
- (3) Vor Beginn der Bauarbeiten findet eine gemeinsame Beweissicherung der vom Baustellenverkehr betroffenen öffentlichen Straßen statt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Regulierung der von ihm oder seinen beauftragten Firmen an den öffentlichen Straßen verursachten Schäden.

§ 6

Besondere städtebauliche Regelungen zum ruhenden Verkehr

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, je genehmigter Wohneinheit auf dem Vorhabengrundstück 1,5 Stellplätze zu planen und zu errichten. Von der daraus resultierenden Gesamtstellplatzanzahl sind zwei Drittel in der vorgesehenen Tiefgarage, ein Drittel oberirdisch anzuordnen. Bei abschnittsweiser Bebauung sind mit Zustimmung der Gemeinde für die Bauzeit Abweichungen von der Verhältnisregelung gemäß Satz 2 zulässig.
- (2) Zusätzlich zu den gemäß Abs. 1 Satz 1 errichteten Stellplätzen für die Wohnungen sind oberirdisch Stellplätze für den Besucherverkehr herzustellen, und zwar ein Stellplatz je angefangener genehmigter zehn Wohneinheiten auf dem Vorhabengrundstück. Diese Stellplätze sind der Gemeinde spätestens im Genehmigungsverfahren für die zu

errichtenden Mehrfamilienhäuser nachzuweisen und ihre beschränkte Nutzungsmöglichkeit durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit gegenüber der Gemeinde Molfsee abzusichern.

- (3) Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass einer der in Abs. 1 Satz 1 genannten oberirdischen Stellplätze einem Carsharing-Unternehmen zur Verfügung gestellt wird. Einer der in Abs. 2 genannten Besucherstellplätze ist mit einer E-Ladestelle/-möglichkeit auszustatten. Die zuvor genannten Stellplätze sind spätestens mit Fertigstellung des vollständigen Bebauungskonzeptes (Anlage 1) betriebsfertig herzurichten, spätestens aber innerhalb von drei Jahren nach Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnittes.
- (4) In der Tiefgarage ist mindestens ein Stellplatz mit einer E-Ladestelle/-möglichkeit auszustatten. Die Gemeinde würde es begrüßen, wenn technische Vorkehrungen für die Nachrüstung weiterer E-Ladestellen/-möglichkeiten in der Tiefgarage erfolgen würden.
- (5) Es ist sicherzustellen, dass die Stellplätze gemäß Abs. 1 Satz 1 vorrangig an die Personen, die in der geplanten Mehrfamilienhausanlage wohnen, vermietet werden, so dass der Stellplatzbedarf der Bewohner der Mehrfamilienhausanlage vollständig befriedigt wird. Der Vorhabenträger ist frei, von den Bewohnern der Mehrfamilienhausanlage nicht nachgefragte Stellplätze gemäß Abs. 1 Satz 1 anderweitig zu vermieten.
- (6) Die Ausfahrt aus der Tiefgarage in den Eiderwiesenweg ist baulich so zu planen und zu errichten, dass es nicht möglich ist, von der Tiefgaragenausfahrt aus nach links in den Eiderwiesenweg einzubiegen (vgl. Anlage 3). Die entsprechende Ausführungsplanung bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Gemeinde.

§ 7

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung, der Gemeinde anfallenden Kosten; er hat sie – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Gemeinde binnen eines Monats nach entsprechender Rechnungslegung zu erstatten. Hierzu gehören insbesondere:

- (a) sämtliche Planungskosten und Gutachterkosten, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung, angefallen sind oder noch anfallen,
- (b) die Kosten dieses Vertrages und
- (c) der Rechtsberatung der Gemeinde bis zu einem Höchstbetrag von 6.000,00 EUR zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer.

§ 8

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem Rechtsnachfolger (neuer Vorhabenträger) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde dem Wechsel des Vorhabenträgers nicht schriftlich zugestimmt hat. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Vertrages bietet.

§ 9

Haftung/Verkehrssicherung

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung, können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung, der Gemeinde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.
- (3) Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber für alle Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder mittelbar durch die Ausführung des Vorhabens

verursacht werden oder durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eintreten. Dies schließt namentlich Schäden im Zusammenhang mit dem Baustellenverkehr an Straßen oder an anderen Erschließungsanlagen sowie Schäden an benachbarten Grundstücken ein. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde und deren Bedienstete von diesbezüglich gegen sie gerichteten Schadensersatzansprüchen frei, soweit die Organe oder Bedienstete der Gemeinde den Schaden nicht vorsätzlich verursacht haben.

§ 10

Rücktritt/Anpassung

- (1) Verliert der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, der Gemeinde nach Eintritt der Wirksamkeit dieses Vertrages (§ 11 Abs. 2) – aus welchem Rechtsgrund auch immer – seine Wirksamkeit und kann deshalb das in § 1 Abs. 1 genannte Vorhaben nicht verwirklicht werden, so sind alle Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag innerhalb von drei Monaten, nachdem diese Umstände feststehen, zurückzutreten. Der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz oder aus sonstigem Rechtsgrund. Die Kostentragungspflicht nach § 7 bleibt bei einem Rücktritt unberührt. Noch nicht erfüllte Ansprüche der Gemeinde gemäß § 7 sind auch nach Rücktritt vom Vorhabenträger zu erfüllen; Erstattungen erfolgen insoweit nicht.
- (2) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere gemäß § 127 LVwG bleiben für alle Parteien unberührt.

§ 11

Mediation

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei jeglichen Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergeben, zunächst unter Ausschluss des Rechtsweges ein Mediationsverfahren durchzuführen.
- (2) Die Parteien bestimmen den Mediator gemeinschaftlich. Kommt keine Einigung über die Person des Mediators zustande, wird dieser vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer zu Kiel bestimmt. Die Benennung bindet die Parteien.

- (3) Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien jeweils hälftig, soweit sie keine anderen Vereinbarungen treffen.
- (4) Sollten die Parteien innerhalb des Mediationsverfahrens nicht zu einer beide Seiten befriedigenden Lösung finden, so steht es Ihnen frei, nach Abschluss des Verfahrens ein staatliches Gericht anzurufen. Der Mediator stellt den Abschluss des Mediationsverfahrens fest.
- (5) Die Parteien sind durch diese Vereinbarung nicht gehindert, ein notwendiges gerichtliches Eilverfahren durchzuführen.

§ 12

Wirksamkeit, Vertragsänderung, Salvatorische Klausel

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee.
- (2) Der Vertrag wird mit Ausnahme der sofort wirksamen Bestimmungen der §§ 7 bis 11 nach dem Satzungsbeschluss mit der öffentlichen Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung, der Gemeinde, spätestens aber wenn eine Baugenehmigung für das in § 1 Abs. 1 beschriebene Vorhaben oder für einen Teil davon erteilt wird, wirksam (aufschiebende Bedingung). Die §§ 7 bis 11 werden sofort wirksam.
- (3) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, wenn nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Sollte eine oder mehrere der obigen Regelungen ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, so soll hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen sollen so ausgelegt oder durch eine andere zulässige Bestimmung ergänzt werden, dass der mit der unzulässigen oder nichtigen Regelung verfolgte wirtschaftliche oder rechtliche Zweck soweit wie möglich erreicht wird. Gleiches gilt für evtl. Lücken dieses Vertrages.

Entwurf

Molfsee, den

(Bürgermeisterin)

(Vorhabenträger)