

# **Durchführungsvertrag**

(Städtebaulicher Vertrag)

zwischen

der Gemeinde Edewecht, Rathausstraße 7, 26188 Edewecht, vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Petra Lausch,

**- Gemeinde Edewecht -**

und

der Bauherrin von Kottwitz VPA GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Hain von Kottwitz, In de Barga 45, 22587 Hamburg,

**- Vorhabenträger -**

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Baugrundstück im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 A in Edewecht an der Hauptstraße 123 drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten und Tiefgarage samt Nebengebäuden zu realisieren. Das Vorhaben soll durchgängig mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zur Ausführung kommen.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Hauptstraße 123 (ehemaliger KIK-Markt) in Edewecht, auf dem Flurstück 13/7, Grundstücksgröße 3.015,53 m<sup>2</sup>, die Errichtung von drei Mehrparteienhäusern mit Tiefgarage und Nebengebäuden (drei Mehrfamilienhäuser/drei Module mit je 9 Wohneinheiten, somit insgesamt mit 27 Wohneinheiten) zu realisieren. Das Grundstück soll zur Verwirklichung der beabsichtigten Baumaßnahme bauplanungsrechtlich überplant werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Überplanung bezieht sich ausschließlich auf das benannte Grundstück Hauptstraße 123 (ehemaliger KIK-Markt), Flurstück 13/7 in Süd Edewecht ausweislich der **Anlage 1 zum Vertrag**.

## § 2

### **Bauleitplanung**

Die Gemeinde Edewecht beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich des Grundstücks Hauptstraße 123 (ehemaliger KIK-Markt), Flurstück 13/7, in Süd Edewecht aufzustellen.

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Verwaltungsausschuss in seiner 19. Sitzung am 15.05.2018 gefasst.

Es wird angestrebt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Nach Abschluss des Durchführungsvertrages, Abstimmung der Planung, Vorlage der Gutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm sowie der Vorlage des Entwässerungskonzeptes wird die Gemeinde Edewecht in Abstimmung mit dem Vorhabenträger den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 123“ ausarbeiten.

Anschließend wird die Gemeinde Edewecht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Plan öffentlich auslegen und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, zu Planentwurf und Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vornehmen.

## § 3

### **Kostenübernahme**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde Edewecht, sämtliche aus der Realisierung des Vorhabens einschließlich der Erschließung resultierenden Kosten zu tragen.

Hierunter fallen insbesondere die Kosten für die Bauleitpläne (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung bzw. Erläuterungsbericht und Erschließungskosten unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben.

Der Vorhabenträger trägt ebenfalls die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Kosten der Erstellung der erforderlichen Gutachten und Stellungnahmen.

Der Vorhabenträger trägt das Risiko für alle bekannten und auch unbekanntem bzw. unvorhersehbaren Beschränkungen der Überplanbarkeit des Grundstückes.

Eine Zusage der Verabschiedung dieser zu erarbeitenden Planung durch die entsprechenden Gremien der Gemeinde Edewecht kann nicht gegeben werden.

Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Materialien und Gutachten in Abstimmung mit der Gemeinde Edewecht erstellen lassen und dieser nach Aufforderung unverzüglich zur Verfügung stellen.

Dazu zählen insbesondere:

1. entsprechende lärmtechnische Verkehrsuntersuchungen
2. entsprechende lärmtechnische Gewerbeuntersuchungen
3. Bodengutachten
4. Oberflächenentwässerungsstudie/Entwässerungskonzept des Grundstückes

Bei der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Gemeinde Edewecht und mit allen weiteren zu beteiligenden Behörden intensiv zusammenarbeiten. Die Gemeinde Edewecht gewährt die in jeder Phase erforderliche Unterstützung für das Erarbeitungsverfahren.

## **§ 4**

### **Durchführungsverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den noch zu erstellenden Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 123“ sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans auf seine Kosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.

Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 24 Monaten nach Beginn fertig stellen.

Eine Verlängerung der Fristen ist mit schriftlicher 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 Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Obergerichtes.

Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.

Der Vorhabenträger trägt weiterhin die Kosten für die daraus resultierende notwendig werdende anwaltliche und planerische Beratung der Gemeinde Edewecht. Dazu zählen insbesondere die Verfahrenskosten (Gerichts-, Anwalts-, Gutachterkosten).

Die Gemeinde Edewecht behält sich gemäß § 12 Abs. 6 BauGB ausdrücklich vor, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 123“ nach Ablauf von 3 Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung entschädigungslos aufzuheben oder zu ändern, sofern die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben in ihrer Gesamtheit bis zu diesem Zeitpunkt nicht weitgehend verwirklicht worden sind.

## **§ 5**

### **Haftungsausschluss**

Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde Edewecht keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 123“.

Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 123“ tätigte, ist ausgeschlossen.

Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 123“ können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

## **§ 6**

### **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 Vertrages 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.

## **§ 7**

### **Planungshoheit der Gemeinde**

Die Beteiligten betonen, dass die gesetzliche Planungshoheit der Gemeinde Edewecht und ihr Abwägungsspielraum gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 BauGB durch diese Vereinbarung nicht berührt werden.

## **§ 8**

### **Weitere Bestimmungen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Positionierung der Gebäude in Abstimmung der Gemeinde Edewecht festzulegen.

Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Eingrünung der Grenze zum Kindergarten nach den Vorgaben der Gemeinde Edewecht vorzunehmen. Außerdem werden auf dem Gelände weitere Grünflächen durch die Gemeinde Edewecht im Rahmen der Abstimmung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegeben.

## **§ 9**

### **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 Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Ort/Datum .....

Gemeinde Edewecht/Bürgermeisterin .....

Ort/Datum

.....

Vorhabenträger

.....

Anlage 1: Lageplan