

# **Städtebaulicher Vertrag**

**zwischen**

**der Gemeinde Herzlake, Neuer Markt 4, 49770 Herzlake**

**vertreten durch**

**den Bürgermeister Hans Bösken und**

**dem Gemeindedirektor Dieter Pohlmann**

**- im nachfolgenden Gemeinde Herzlake genannt**

**und**

**Frau Britta Dröge,**

**handelnd nicht in eigenem Namen sondern als**

**alleinvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181**

**BGB befreite Geschäftsführerin der Firma Wohnpark Am See**

**Busemühle Verwaltungs-GmbH, diese handelnd als alleinige**

**persönlich haftende Gesellschafterin für die Firma Wohnpark Am**

**See Busemühle GmbH & Co. KG, Lohner Straße 18, 49808 Lingen**

**- im nachfolgenden Investor genannt**

Zwischen der Gemeinde Herzlake und dem Investor wird auf Grundlage des Beschlusses des Rates der Gemeinde Herzlake vom folgender städtebauliche Vertrag geschlossen:

## **§ 1**

### **Vertragsziel**

Mit dem Städtebaulichen Vertrag vom 25.10.2012 realisierte der Investor den 1. Bauabschnitt des Gesamtprojektes „Wohnpark Am See Busemühle“.

Eine Planskizze des beabsichtigten Projektes, das in fünf Bauabschnitten vollzogen werden soll, ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt. Die Verwirklichung des Projektes soll entsprechend den in der Anlage 1 skizzierten Bauabschnitten durchgeführt werden, wobei jetzt die Bauleitplanung und die Erschließung des dritten Bauabschnittes mit ca. 51 Bauplätzen (s. Anlage 1 und 2) erfolgen soll.

Zum Zwecke der Verwirklichung des 3. Bauabschnittes (ca. 51 Bauplätze nach Anlage 2) des Projektes wird der hier vereinbarte städtebauliche Vertrag geschlossen.

## **§ 2**

### **Bauleitplanung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den 3. Bauabschnitt wird voraussichtlich am 31.03.2020 rechtskräftig.

Der Rat der Gemeinde Herzlake fasste am 19.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Busemühle und 3. Erweiterung“ für den dritten Bauabschnitt.

Die Erstellung der Bauleitpläne einschließlich aller im Zusammenhang mit der Anfertigung der Pläne notwendigen Planungsarbeiten wird der Investor in eigenem Namen und auf eigene Rechnung einem geeigneten Planungsbüro übertragen. Sämtliche Kosten der Bauleitplanung trägt der Investor.

Der Investor übernimmt auch die sonstigen Kosten, die sich aus der Bauleitplanung ergeben. Er stellt die notwendigen Kompensationsflächen zur Verfügung und führt die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf eigene Rechnung aus.

Sonstige Genehmigungen, wie z. B. nach dem Bau-, Wasserrecht oder sonstigen Bestimmungen bleiben von diesem Vertrag hinsichtlich der Bauleitplanung und der Erschließung unberührt. Soweit erforderlich, sind diese vom Investor auf eigene Rechnung einzuholen.

Die Bauleitplanung selbst unterliegt der kommunalen Planungshoheit. Demgemäß bedürfen die notwendigen Bauleitpläne der Verabschiedung durch den Samtgemeinderat bzw. dem Gemeinderat. Aus dem hier abgeschlossenen Vertrag kann daher keine Bindung der Samtgemeinde Herzlake bzw. der Gemeinde Herzlake zur Aufstellung und zum Inhalt der Bauleitplanung abgeleitet werden.

Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf künftige Festsetzungen der Bauleitplanung tätigt, ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche des Investors wegen des Vertrauens auf das Wirksamwerden dieses Vertrages bestehen ebenfalls nicht.

### **§ 3 Vertragsgebiet**

Das Gesamtprojekt trägt den Namen „Wohnpark Am See Busemühle“ und ergibt sich aus dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag genommenen Plan. Der dritte Bauabschnitt, der realisiert werden soll, ist in der Anlage 2 zu diesem Vertrag dargestellt.

Die Pläne wurden den Beteiligten vorgelegt, mit ihnen erörtert und von ihnen genehmigt.

### **§ 4 Erschließung des Wohngebietes**

Der Investor übernimmt die Erschließung und trägt die Kosten der zur Erschließung des Wohngebietes nach §§ 127 ff BauGB erforderlichen Maßnahmen. Der Ausbau ist entsprechend dem Ausbauplan (Anlage 3a bis 3e dieses Vertrages) durchzuführen. Die Erschließung umfasst insbesondere die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen, die Herstellung der öffentlichen Straßen einschließlich der Fahrbahnen, der Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung, sowie der Geh- und Radwege.

Weiterhin übernimmt der Investor folgende Verpflichtungen und Auflagen.

- a) Vor Beginn der Erschließung werden die öffentlichen Verkehrsflächen auf Kosten des Investors vermessen und kostenlos mit einem gesonderten notariellen Vertrag auf die Gemeinde Herzlake übertragen.
- b) Ebenfalls vor Beginn der Ausbaumaßnahmen übergibt der Investor der Gemeinde Herzlake eine unbefristete Bankbürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Endausbaukosten zuzüglich einer jährlichen Preissteigerung von 5 % für 5 Jahre (Kostenschätzung Anlage 4 a zu diesem Vertrag). Sofern der Endausbau nicht innerhalb von 5 Jahren erfolgt, ist ab 2025 die Bankbürgschaft jeweils zum 01.07 eines Jahres um 5 % zu erhöhen.  
Für den Bau der Baustraße und den Endausbau der Zubringerstraße (Anlage 3 d u. 3 e) ist vor Beginn der o. g. Ausbaumaßnahmen eine unbefristete Bürgschaft zu den v. g. Konditionen in Höhe der voraussichtlichen Kosten (Anlage 4 b u. 4 c.) vorzulegen. Die Bürgschaft für die Baustraße (Kostenschätzung 4 b) wird nach Fertigstellung der Baustraße an den Investor zurückgehen.
- c) Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn die wasserrechtliche Genehmigung für das Regenrückhaltebecken vorliegt. Sofern das vorhandene Regenrückhaltebecken im 2. Bauabschnitt nicht ausreicht, bzw. einen Puffer von ca. 50 cbm nicht vorliegt, ist für eine Teilfläche der westlich gelegenen Straßenflächen ein provisorisches Sickerbecken an dem Zubringer anzulegen. Die genaue Abgrenzung wird nach Vorliegen der Berechnungen festgelegt.
- d) Der Investor stellt sicher, dass kein Oberflächenwasser von privaten Grundstückszufahrten- und wegen in den öffentlichen Verkehrsraum gelangt.
- e) Dem Investor ist bekannt, dass vor Fertigstellung der Baustraße und der Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation) keine Baugenehmigungen für Wohnbauten erteilt werden bzw. keine Bauanzeige nach § 62 NBauO abgegeben werden kann.
- f) Die Baustraße ist bituminös herzustellen. Bei den Planstraßen B (Stichstraßen, Endausbau in Pflasterbauweise) kann auch eine zweifache Oberflächenbehandlung zugelassen werden. Beim Endausbau sind für die Stichstraßen und die Regenrinnen rote Pflastersteine zu verwenden.
- g) Mit dem Bau der Baustraße der Zubringerstraße (Anlage 3 d und 3 e) ist spätestens am 01.03.2021 zu beginnen.
- h) Die Erschließungsanlagen sind nach den einschlägigen Regelwerken, wie der Verdingungsordnung für Bauwesen (VOB), allgemeine technische Vertragsbedingungen (ATV) einschließlich der DIN-Normen, usw. auszuführen. Eventuelle Abweichungen vom technischen Regelwerk sind der Gemeinde Herzlake vor Ausführung anzuzeigen und zu begründen.
- i) Der Baubeginn ist der Gemeinde Herzlake anzuzeigen. Die Gemeinde Herzlake ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die

unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Endabnahmen dürfen nur in Anwesenheit der Gemeinde Herzlake erfolgen.

- j) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Investor im gesamten Erschließungsgebiet die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht für die öffentlichen Verkehrsflächen.
- k) Die Schmutzwasserkanalisation baut der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ (TAV) in eigener Regie aus. Die Anlage 5 „Ergänzungen des TAV „Bourtanger Moor“ zur Erschließung des Bebauungsplan Nr. 58 „Busemühle und 3. Erweiterung“ sind Bestandteil dieses Vertrages.
- l) Die Kabelverlegung für die Straßenbeleuchtung führt die EWE auf Kosten des Investors aus. Unter Umständen erfordert der Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz den Bau einer neuen Einspeisestation. Die Kosten hierfür trägt ebenfalls der Investor.  
Während der Bauphase stimmt der Investor die Lampenstandorte, je nach Baufortschritt, und die Lampenkörper (LED) mit der Gemeinde Herzlake ab. Beim Endausbau müssen Straßenlaternen mit einem Abstand von höchstens 50 m vorhanden sein.
- m) Sobald mit dem Endausbau der Straßen im 2. Bauabschnitt begonnen wird, ist auf dem letzten, südöstlich gelegenen Baugrundstück im 3. Bauabschnitt ein provisorischer Wendehammer einzurichten. Die Erschließungsstraße im 2. Bauabschnitt ist am Übergang vom 2. in den 3. Bauabschnitt bis zum Endausbau des 3. Bauabschnittes für den Fahrzeugverkehr zu sperren.
- n) Der Endausbau der Erschließungsanlagen erfolgt, sobald 90 % der Baugrundstücke bebaut sind und sichergestellt werden kann, dass Baufahrzeuge die Straßen in den Wohngebieten des 1. Bauabschnittes nicht mehr als Zuwegung zu den anderen Bauabschnitten nutzen.

## § 5

### Übergabe der Erschließungsanlagen

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen und der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde Herzlake überträgt der Investor das Eigentum an den Erschließungsanlagen an die Gemeinde Herzlake. Vom Investor wird vorab sichergestellt, dass

- a) sämtliche Grenzmarkierungen der öffentlichen Flächen vorhanden sind,
- b) öffentliche Anlagen zur Oberflächenentwässerung, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Herzlake abgesichert wurden,
- c) die Bestands- und Abrechnungspläne der Gemeinde Herzlake übergeben wurden.
- d) Gewährleistungsbürgschaften der durchführenden Baufirmen an die Gemeinde Herzlake übergeben wurden/alternativ Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft durch den Investor.

Grünanlagen und sonstige Freiflächen bleiben im Eigentum des Investors.

Die Gemeinde Herzlake bestätigt die Übernahme der Erschließungsmaßnahmen schriftlich. Ab diesem Tag gehen alle Rechte und Nutzungen wie auch alle Lasten und Gefahren, die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltungspflicht und die Haftpflichtrisiken auf die Gemeinde Herzlake über.

Die Gemeinde Herzlake gibt im Zeitpunkt der Übergabe die ihr gemäß § 4 Abs. 2 lit. b des Vertrages ausgehändigte Bürgschaft an den Investor zurück.

Die Gemeinde Herzlake widmet die öffentlichen Verkehrsflächen. Der Investor stimmt hiermit der Widmung zu.

## **§ 6 Fördermittel**

Das Projekt soll unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Entwicklung der Gebäudeenergieeffizienz durchgeführt werden. Soweit im Zuge der Realisierung des Projektes Anträge auf die Gewährung von öffentlichen Förderungen zu stellen sind, verpflichtet sich die Gemeinde Herzlake, alle dazu erforderlichen Erklärungen und Maßnahmen, gegen Kostenerstattung durch den Investor, entsprechend der Notwendigkeit abzugeben bzw. durchzuführen.

## **§ 7**

### **Allgemeine Pflichten**

Die Vertragsparteien verpflichten sich zu vertrauensvoller Zusammenarbeit. Die Gemeinde Herzlake verpflichtet sich, alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Entwicklung des Vertragsgebietes für den Investor zeitnah zu behandeln. Der Investor geht mit diesem Vertrag keine Verpflichtung ein, innerhalb bestimmter Zeit die verschiedenen Bauabschnitte durchzuführen. Es liegt in seinem eigenen Interesse, das Gesamtprojekt in angemessener Zeit zu verwirklichen, ohne dass über die hier abgegebenen Erklärungen hinaus eine Verpflichtung dahin eingegangen werden kann, dass das Gesamtprojekt innerhalb bestimmter Zeit verwirklicht wird.

## **§ 8**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam oder nicht durchführbar sein, berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt und seiner sonstigen Bestimmungen nicht. An die Stelle einer unwirksamen oder undurchführbaren Regelung tritt eine Vereinbarung, die die Parteien getroffen hätten, wenn sie sich der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit der von ihnen erklärten Regelung bewusst gewesen wären.

Herzlake, den

Herzlake, den

---

Hans Bösen  
(Bürgermeister)

---

Dieter Pohlmann  
(Gemeindedirektor)

---

Britta Dröge  
(Investor)