

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde Bad Rothenfelde, vertreten durch den Bürgermeister, Frankfurter Straße 3,
49124 Bad Rothenfelde

- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und

die Eheleute Jennifer und Jens Raulf, Nunnensieks Hof 56, 49214 Bad Rothenfelde

- nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt -

schließen hiermit den nachfolgenden

Durchführungsvertrag.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Frankfurter Straße 52, Hinterliegerbebauung.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan – **Anlage 1** zu diesem Vertrag – umgrenzte Grundstück, Flurstück 48/9, Flur 5, Gemarkung Bad Rothenfelde – teilweise.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der als **Anlage 1** (s.o.) dargestellte Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes;
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße Teil A", nebst Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung für den Satzungsbeschluss – **Anlage 2**;
- c) Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik Osnabrück, Projektnummer 19-114-03 – **Anlage 3**

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 "Frankfurter Straße Teil A" befindet sich auf dem Grundstück Frankfurter Straße 52, Flurstück 48/9 eine bisher als Stellplatzfläche und Fläche für Teile eines Verbrauchermarktes genutzte Liegenschaft. Dem Bereich lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Die Gemeinde hat zur Sicherung des Bestandes den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst sowie eine Veränderungssperre erlassen. Nunmehr beabsichtigt die Vorhabenträgerin, ein neues Wohnbauprojekt zu realisieren. Die Wohnbebauung besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern, die im

hinteren Teil des Grundstückes, dort wo sich bisher vor allem die Stellplatzfläche befand, realisiert werden sollen.

Der Stellplatzbedarf wird zu einem großen Teil über eine Tiefgarage hergestellt. Die Erschließung soll von der "Frankfurter Straße" erfolgen, über eine bereits entlang der straßenseitig bestehenden Bestandsgebäude vorliegenden Fahrgasse.

Die Bebauung soll in zweigeschossiger Bauweise erfolgen, mit Staffelgeschossen. Insgesamt sollen zehn Wohneinheiten errichtet werden in Größen zwischen 100 m² und 120 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind als Anlage 2 beigefügt.

Planerisch soll das Verfahren durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vollzogen werden.

Die Regelungen des Vertrages gelten ausschließlich für den Teil des Flurstückes 48/9, der vorhabenbezogen ist. Soweit der weitere Grundstücksteil für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist, sind die nachstehenden Regelungen entsprechend anzuwenden.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens. Zeitnah nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Vorhabenträgerin einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einreichen. Sie wird spätestens 7 Jahre nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 3 Jahren fertigstellen.

§ 5 Weitere Anforderungen

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen. So verpflichtet sich die Vorhabenträgerin:

- Die notwendigen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Vorhabenträgerin, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger vertraglich zu regeln.
- Vor Errichtung des Vorhabens ist eine Beweissicherung an den unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden Dritter durchzuführen.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen und gutachterlichen Untersuchungen auf eigene Kosten durchführen.

§ 7 Erschließung/Ablösung

Die Erschließung ist über die Frankfurter Straße und den vorderen Grundstücksteil des Flurstückes 48/9 gesichert. Ein Erschließungsbeitrag fällt für das bereits vorhandene Bestandsgrundstück nicht mehr an. Eine Verpflichtung zur Ablösung von Erschließungsbeiträgen besteht nicht. Bestehende Erschließungsanlagen sind zu nutzen und – sofern nötig - auf Kosten der Vorhabenträgerin zu erweitern.

§ 8 Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt auf der Grundlage einer gesondert zu beantragenden und von der Gemeinde zu erstellenden Entwässerungsgenehmigung. Die gesonderte Entwässerungsgenehmigung wird die Vorhabenträgerin auf der Basis dieser Planung bei der Gemeinde beantragen und einholen.

Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser und Regenwasser liegen bereits vor und dürfen nicht überbaut werden. Die Anschlüsse sind von der Vorhabenträgerin auf Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Sie sind – soweit notwendig – auf eigene Kosten zu ertüchtigen oder als weiterer Anschluss zu erstellen unter Berücksichtigung des bestehenden Satzungsrechtes der Gemeinde (Abwasserbeseitigungsabgabensatzung v. 11.12.2001).

§ 9 Kostentragung

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Dazu gehören auch die Kosten der Bebauungsplanung und die dafür erforderlichen Gutachten, insbesondere die Kosten:

- der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der die Grundlage für das vom Vorhabenträgerin verfolgte Bauvorhaben ist, einschließlich der Begründung;
- der Ausarbeitung des Vorhabens- und Erschließungsplans seitens des Vorhabenträgers, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist;
- notwendiger, sich aus dem Fall ergebende Gutachten (z. B. Lärmgutachten etc.) zur Vorbereitung der Planung bezogen auf den vorhabenbezogenen Plan;
- einzuholender gebührenpflichtiger Auskünfte bezogen auf den vorhabenbezogenen Plan;
- notwendiger, sich ergebender wasserrechtlicher Verfahren und alle hierfür erforderlichen weiteren Planungen, Gutachten und Maßnahmen bezogen auf den vorhabenbezogenen Plan;
- der Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, die ggf. erforderlich sind (z. B. Abbruch, ggf. Altlastenbeseitigung, ggf. Kampfmittelräumung etc.) bezogen auf den vorhabenbezogenen Plan.

2. Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Für den Fall, dass das beschleunigte Verfahren in ein förmliches Bauplanverfahren während der Planaufstellung zu erweitern ist, sind die weiteren

notwendigen Unterlagen wie z. B. ein Umweltbericht zu erarbeiten. Die Kostenverteilung wird dann neu vertraglich vereinbart.

3. Die Vorhabenträgerin ist sich darüber bewusst, dass kein Anspruch auf Bebauungsplanung besteht. Sollte die Planung – aus welchen Gründen auch immer – nicht die Durchführung des Bauprojektes ermöglichen, besteht kein Erstattungsanspruch gegen die Gemeinde, sondern es bleibt bei der vorstehend geregelten Kostentragung der Vorhabenträgerin.
4. Für die Planung hat die Gemeinde das Büro ibt, Weiße Breite 3, 49084 Osnabrück beauftragt. Die Gemeinde ist Auftraggeberin. Sie regelt den Abstimmungsbedarf und die notwendige Zuarbeit im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin. Die Kostenerstattung erfolgt – gegen entsprechenden Nachweis – durch die Vorhabenträgerin durch Übersendung einer entsprechenden Rechnung, die die jeweiligen Arbeiten und die Kostenaufteilung ausweist. Die Zahlung ist auf das Konto IBAN DE 50 2655 0105 1609 1013 48 BIC NOLADE22XXX bei der Sparkasse Osnabrück zu leisten.

§ 10 Rechtsnachfolger

Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB gefährdet ist.

§ 11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht

Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind nicht nötig.

§ 12 Lärmschutz

Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht nötig.

§ 13 Löschwasser

Das Grundstück benötigt keine besondere Löschwasserversorgung, im Brandfall steht ein Hydrant in der Nähe zur Verfügung.

§ 14 Haftungsausschluss der Gemeinde

Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung getätigt werden, ist ausgeschlossen. Auch für den Fall der Aufhebung der Satzung (etwa in einem Normenkontrollverfahren durch Dritte) können keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.

Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Schäden durch das Vorhaben an benachbarten Bauwerken, Straßen und Personen sowie für Bodenkontaminierungen ist ausgeschlossen.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich die Gemeinde den Abschluss einer

Prozesskostenübernahmeerklärung mit ihm vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplans vorbehalten.

§ 15 Schlussbestimmung und Wirksamwerden

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam.

Bad Rothenfelde, den ____ . ____ .2022

Bad Rothenfelde, den ____ . ____ .2022

Gemeinde Bad Rothenfelde
Bürgermeister

Eheleute Raulf, Vorhabenträgerin

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße Teil A", nebst Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung für den Satzungsbeschluss
3. Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik Osnabrück, Projektnummer 19-114-03