

Durchführungs- und Erschließungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Sondergebiet Kräuterhof Bramhar“
der Gemeinde Geeste

zwischen

der Gemeinde Geeste, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Helmut Höke, Am Rathaus 3,
49744 Geeste

- nachfolgend „Gemeinde“ -

und Herrn Gerd Wübbels, Marbachweg 324, 60320 Frankfurt

- nachfolgend „Vorhabenträger“ -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des Kräuterhofes im Ortsteil Bramhar. Dieser ist seit vielen Jahren Anlaufstelle für zahlreiche Radtouristen sowie Frühstücks- und Kaffeegäste kreisweit und darüber hinaus und kann im Bestand die Nachfrage nicht mehr decken. Geplant ist nun die Errichtung eines Gebäudes für größere Veranstaltungen und Seminare mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche sowie von vier Ferienhäusern mit einem Gemeinschaftsraum und Nebenanlagen. Der Standort liegt im östlichen Außenbereich der Gemeinde Geeste in der Gemarkung Bramhar und erweitert den bestehen Kräuterhof. Um das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern, hat der Vorhabenträger die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Die Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Sondergebiet Kräuterhof Bramhar“ soll die rechtliche Grundlage für die erforderliche Entwicklung des Standortes schaffen.

Dieser Vertrag regelt die Art und Durchführung des Vorhabens einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die Übernahme der daraus resultierenden Kosten. Darüber hinaus regelt er die Anforderungen, die sich sowohl aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Gemeinde Geeste beabsichtigt, für die Flurstücke 155/1, 156/1 und 157/1, Flur 7 der Gemarkung Bramhar den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Sondergebiet Kräuterhof Bramhar“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans ist in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte dargestellt, die Vertragsbestandteil ist.

- (2) Das Vorhaben und damit das Ziel des Bebauungsplans soll sein, die Errichtung und den Betrieb eines Gebäudes für größere Veranstaltungen und Seminare mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche sowie vier Ferienhäuser mit einem Gemeinschaftsraum und Nebenanlagen zu gewährleisten und planungsrechtlich abzusichern. Es soll durch die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Realisierung und der Betrieb von Anlagen des Vorhabenträgers sowie deren Nebeneinrichtungen planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.
- (3) Bestandteile des Bebauungsplans sind Planzeichnung und Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan und der Vorhaben- & Erschließungsplan. Sie sind zugleich Vertragsgegenstand.
- (4) Neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geeste im Parallelverfahren, für das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasste Gebiet der Gemeinde beabsichtigt. Im Gebiet soll eine Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgen.
- (5) Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist die Errichtung und der Betrieb eines Gebäudes für größere Veranstaltungen und Seminare mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche sowie vier Ferienhäusern mit einem Gemeinschaftsraum und Nebenanlagen angrenzend an den bestehenden Kräuterhof. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt. Er ist Vertragsbestandteil.

§ 2

Verpflichtung zur Durchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**).

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes einen prüffähigen Genehmigungsantrag für das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben, Veranstaltungsgebäude mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche sowie vier Ferienhäuser mit einem Gemeinschaftsraum und Nebenanlagen, einzureichen. Er wird innerhalb eines Jahres nach Bestandskraft des Genehmigungsbescheids mit den Vorhaben beginnen und diese innerhalb eines Zeitraumes von weiteren zwei Jahren fertig stellen. Im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes (z.B. unzumutbare Witterungsverhältnisse, unverschuldete Lieferengpässe, mangelnde Finanzierungszusage), ist dem Vorhabenträger eine angemessene Fristverlängerung zu gewähren. Die Fristverlängerung ist schriftlich und unter Angabe der Gründe i. S. d. Satzes 3 bei der Gemeinde zu beantragen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, neben den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für die neu zu errichtenden Gebäude die nachfolgenden gestalterischen Vorgaben einzuhalten: Die Außenwandgestaltung hat in Verblendmauerwerk oder mit einer Holzverschalung zu erfolgen und darf nur für die erforderlichen Öffnungen (Fenster, Türen) oder untergeordneten Fassadenelementen (z.B. der Sockelgestaltung) aus anderen Materialien bestehen. Für das Verblendmauerwerk und die Dacheindeckung sind nur Materialien in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig RAL 3000 - feuerrot, RAL 3001 - signalrot, RAL 3002 - karminrot, RAL 3003 - rubinrot, RAL 3005 - weinrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 8012 – rotbraun.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ferienwohnungen nur als solche zu vermieten und eine dauerhafte Wohnnutzung auszuschließen. Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Sollte gegen diese Vereinbarung verstoßen werden, fällt eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000 € an für jeden vertragswidrig genutzten Monat und für jede Wohnung, in welcher diese Regelung nicht eingehalten wird. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau von 4 Ferienwohneinheiten mit insgesamt 16 Betten. Er wird die entsprechenden Übernachtungszahlen vierteljährlich bei der Gemeinde Geeste melden.

§ 3

Kostenübernahme für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des Bebauungsplans inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere, auf seine Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen und den Bebauungsplan einschließlich Begründung sowie den Entwurf der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes inklusive Begründung ausarbeiten zu lassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, sämtliche für die Planaufstellungsverfahren notwendigen Unterlagen auf seine Kosten erstellen zu lassen, insbesondere den Entwurf des Umweltberichts sowie die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung.
- (3) Der Vorhabenträger hat die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Gemeinde abzustimmen. Bei der Erarbeitung der Unterlagen haben die von ihm Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Gemeinde gelten.
- (4) Der Vorhabenträger wird nach Inkrafttreten des Plans bei dessen Durchführung entsprechend des Umweltberichts das Monitoring durchführen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit der Gemeinde abstimmen und durchführen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, etwaige Überwachungsmessungen und Überwachungsberichte, die aus der Genehmigung für die Anlage resultieren, nicht nur der zuständigen Überwachungsbehörde, sondern auch der Gemeinde zur Kenntnis zu geben.

§ 4

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grünordnung und Artenschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Maßnahmen der Grünordnung sowie die Maßnahmen des Artenschutzes entsprechend den Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Sondergebiet Kräuterhof Bramhar“ der Gemeinde Geeste in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegenden Fassung vorzunehmen.
- (2) Die Maßnahmen können abschnittsweise durchgeführt werden und sind unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 2 dieses Vertrages vor Vollendung des Vorhabens fertig zu stellen. Bei unzumutbaren Witterungsverhältnissen, die ein optimales Gedeihen und Anwachsen der jeweiligen Ausgleichs- oder Ersatzanpflanzungen verhindern würden, ist dem Vorhabenträger eine angemessene Fristverlängerung zu gewähren. Die Fristverlängerung ist schriftlich und unter Angabe der Gründe i. S. d. Satzes 2 bei der Gemeinde zu beantragen. Gerät der Vorhabenträger mit der Durchführung in Verzug, ist die Gemeinde nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist berechtigt, die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

§ 5

Erschließung

- (1) Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die Gemeindestraße „Zum Wald“ und die daran angeschlossene Dorfstraße.
- (2) Sollte im Rahmen der Erweiterung des Betriebes durch Kantenbrüche und stark ausgefahrene Seitenstreifen erkennbar werden, dass die Erschließung über die Gemeindestraße „Zum Wald“ nicht ausreicht, verpflichtet sich die Gemeinde dazu, weitergehende Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Diese beinhalten die Einrichtung einer

Einbahnstraßenregelung beginnend am Kräuterhof in südliche Richtung und Weiterführung des Verkehrs über die Straße „Zum Kirchspiel“ sowie den entsprechenden Ausbau des Verbindungsweges zwischen den Straßen „Zum Wald“ und „Zum Kirchspiel“ in Asphaltbauweise.

§ 6

Durchführung, Abnahme und Gewährleistung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in § 4 genannten Maßnahmen nur an fachkundige und geeignete Unternehmen zu vergeben. Soweit der Vorhabenträger zur Ausführung der Arbeiten in Eigenleistung fachlich in der Lage ist, wird dies durch die Gemeinde gestattet.
- (2) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde bei den von ihm nach § 4 dieses Vertrages durchzuführenden Maßnahmen die Herstellung schriftlich an; bei abschnittsweiser Durchführung kann die Fertigstellung der einzelnen Abschnitte angezeigt werden. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Leistungen sind von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

§ 7

Kampfmittelräumung

Das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln ist erforderlichenfalls mit der zuständigen Behörde vorab zu klären. Sofern sich ggf. ein entsprechender Verdacht ergibt, ist auf der Grundstücksfläche, auf der bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden werden, eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten unter Umständen erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dann, diese auf seine Kosten zu veranlassen.

§ 8

Planungshoheit

- (1) Die Planungshoheit der Gemeinde wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9

Rechtsnachfolge; Betreibergesellschaft

- (1) Dieser Vertrag gilt auch für einen etwaigen Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, einen etwaigen Rechtsnachfolger auf die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass der Rechtsnachfolger über seinen Eintritt in die Verpflichtungen die Gemeinde unverzüglich informiert. Die Rechtsnachfolge wird erst dann wirksam, wenn sich der Rechtsnachfolger gegenüber der Gemeinde schriftlich verpflichtet hat, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen. Der Rechtsnachfolger hat sich seinerseits zu verpflichten, weiteren Rechtsnachfolgern die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen. Der Vorhabenträger haftet bis zur Wirksamkeit der Rechtsnachfolge nach diesem Vertrag.

- (2) Dieser Vertrag gilt zudem für eventuell vom Vorhabenträger zum Betrieb der auf dem Planungsgebiet errichteten Anlagen eingesetzten Betreibergesellschaft. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, diese Unternehmen auf die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten. Abs. 1 Sätze 4 bis 6 gelten entsprechend.

§ 10

Unterrichtung

Die Gemeinde erklärt sich bereit, den Vorhabenträger während der Planungsverfahren regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihm Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

§ 11

Kosten des Vertrages

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Vorhabenträger. Die Kosten ihrer Beratung trägt jede Partei selbst.

§ 12

Rücktritt

Für den Fall, dass die Gemeinde die Planungsverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder der Bebauungsplan nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss dieses Vertrages Planreife im Sinne des § 33 BauGB erlangt, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Die bis zur Erklärung des Rücktritts angefallenen Planungskosten nach diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Das Rücktrittsrecht der Gemeinde Geeste bei Nichteinhaltung der Baufristen gem. § 2 Abs. 2 und Einleitung des Aufhebungsverfahrens, Haftung der Gemeinde Geeste, wird ausgeschlossen.

§ 13

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Das Schriftformerfordernis kann nicht durch mündliche Vereinbarung der Vertragsparteien abbedungen werden. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen 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.
- (4) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Gemeinde alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie rechtzeitig erhält.
- (5) Gerichtsstand dieser Vereinbarung ist das Verwaltungsgericht Osnabrück.

Geeste, den

Frankfurt, den 16.05.23

für die Gemeinde

.....

Bürgermeister

für den Vorhabenträger



Vorhabenträger

Anlagen

Anlage 1 – Übersichtskarte

Anlage 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan