

# Gemeinde Witzin

Vorlage - Nr.: BV-247/2021  
Datum: 08.07.2021  
Vorlageart: Beschlussvorlage

## **Betr.: Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag für das B-Plangebiet Nr. 1 mit dem Investor**

Beteiligte Gremien:  
Sitzungsdatum Gremium  
22.07.2021 Gemeindevertretung Witzin

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Witzin beschließt auf der heutigen Sitzung den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, Firma EWK 2 Immobilienentwicklungsgesellschaft GmbH, eingetragen Amtsgericht Lübeck HRB 21462 HL, vertreten durch die Geschäftsführerin Linda Egge, Poststr. 1, 21509 Glinde.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.

### **Begründung:**

Die Gemeinde Witzin ist zurzeit nicht in der Lage, den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Grünen Weg“ umzusetzen. Hierfür konnte ein Investor gewonnen werden. Der Städtebauliche Vertrag regelt die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde u. Investor.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

### **Anlagen:**

Städtebaulicher Vertrag Version 7.7.

# Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 BauGB

Zwischen

der Gemeinde Witzin,

vertreten durch den Bürgermeister Hans Hüller, - nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

der Firma EWK 2 Immobilienentwicklungsgesellschaft GmbH, eingetr. AG Lübeck HRB 21462 HL,  
vertreten durch die Geschäftsführerin Linda Egge, Poststr. 1, 21509 Glinde,

- nachfolgend „Investor“ genannt -

wird folgender Städtebaulicher Vertrag geschlossen:

## Präambel

Der Investor soll Eigentümer der in beiliegendem Bebauungsplan Nr. 1 rot schraffierten Fläche (vgl. Anlage 1) werden, die im Eigentum der Gemeinde steht. Hierüber vereinbaren die Parteien sich in notarieller Urkunde, deren Abschluss **aufschiebende Bedingung** für diesen städtebaulichen Vertrag darstellt.

Dieser Vertrag dient der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Dieser Vertrag regelt auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a III BauGB.

Eine möglichst baldige Erschließung ist angestrebt. Die finanziellen Kapazitäten der Gemeinde reichen jedoch nicht aus, um Planung und Erschließung ohne die Einbeziehung von Investoren in angemessener Zeit durchzuführen.

Ausgehend von diesen Voraussetzungen schließen die Parteien nach § 11 BauGB diesen städtebaulichen Vertrag:

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Flurkartenausschnitt Gemarkung Witzin Flur 1, der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Witzin, Ortsteil Witzin „Am Grünen Weg“ bezeichnete Fläche von etwa 10.000 qm.
- (2) Der Investor verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen dieses Vertrags gem.

§ 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen. Außerdem werden vom Investor Pflichten zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele übernommen.

- (3) Der Investor führt die ihm nach diesem Vertrag übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.
- (4) Die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die Regelungen des B-Plans bestimmt.

## **§ 2 Bebauung und Erschließung**

- (1) Der Investor plant das Vertragsgebiet entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans beginnend spätestens zwei Monate nach Vertragsschluss für die Erschließung und die Bebaubarkeit vorzubereiten. Erste Voraussetzung hierfür ist die Erteilung von Aufträgen zur Vermessung und Bodenerkundung. Dies soll in Absprache mit der Gemeinde erfolgen. Der Investor hat sicherzustellen, dass die Erschließungsarbeiten **15 Monate** nach Vorliegen der Vermessung und des Bodengutachtens abgeschlossen sind.
- (2) Zukünftigen Erwerbern erschlossener Grundstücke ist die Bebauungspflicht im Verkaufsfalle aufzuerlegen. Dabei sind angemessene Fristen von maximal sechs Monaten für Vorlage des jeweiligen Bauantrages vorzusehen.
- (3) Die Verkehrserschließung mit allen Bestimmungen ergibt sich aus Ziffer 6.1 des Bebauungsplanes und ist für den Investor verbindlich.  
Die Erschließungsplanung ist der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Während Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken verbleibt, ist im Rahmen der Erschließung für die Abwasserentsorgung und Versorgung der Grundstücke mit Glasfaser und Telekommunikation planerisch zu sorgen.  
Ebenso ist für ausreichende Versorgung mit Straßenlaternen nach Art der technischen und optischen Ausstattung der Ortsüblichkeit in den Nachbarstraßen (akkubetriebene Solarlampe mit zusätzlicher externer Stromversorgung) zu sorgen. Gleiches gilt für den Einsatz von Straßenpflaster.
- (4) Nicht in die Erschließung einzubeziehen ist die Zuwegung zu den auf dem Grundstück nördseitig gelegenen Garagen. Den jeweiligen Eigentümern der Garagen ist jedoch erforderlichen-

falls ein Wegerecht durch Grunddienstbarkeit einzuräumen.

### **§ 3 Besicherung**

- (1) Der Investor wird der Gemeinde spätestens einen Monat nach Vertragsschluss eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von € 150.000,00 stellen. Die Bürgschaft kann sowohl durch ein anerkanntes Kreditinstitut als auch durch persönliche Bürgschaft aus dem Gesellschafterkreis des Investors gestellt werden.
- (2) Der Investor ist berechtigt, die nach Absatz (1) zu stellende Bürgschaft ganz oder teilweise abzulösen durch Vertragserfüllungsbürgschaft oder Gewährleistungsbürgschaft ausführender Tief- und Straßenbauunternehmen, die jedoch ausschließlich durch Bankbürgschaft zu stellen ist.

### **§ 4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Der Investor hat als Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich i. Sd. § 13 III BauGB in der Pflanzperiode Herbst 2021 bis Frühjahr 2022 entsprechend den Auflagen der Genehmigungsbehörden vollständig auszubauen und zu bepflanzen. Dabei wird die Gemeinde mit eigenen Kräften die Bepflanzung und Anpflanzungsüberwachung und Pflege übernehmen, während der Investor das Pflanzgut stellt.  
Sollten aus Witterungsgründen die Neuanpflanzungen auf der Ausgleichsfläche nicht bis zum Ende der vorstehend genannten Pflanzperiode möglich sein, sind diese spätestens in der ersten auf die Bezugsfertigkeit folgende Pflanzperiode vorzunehmen und abzuschließen.
- (2) Die Maßnahmen zum Ausgleich nach BauGB sind auf die Dauer von fünf Jahren zu erhalten. Die Parteien verpflichten sich, an der erforderlichen Maßnahmendokumentation gemeinsam mitzuwirken.

### **§ 5 Zusammenarbeit**

- (1) Der Investor und die Gemeinde benennen je einen Mitarbeiter mit allen Kontaktdaten, der in projektleitender Position als Kontaktperson zur Verfügung steht.
- (2) Der Investor hat die Gemeinde über den jeweiligen Stand der Planung und Bauausführung zu

unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen.

- (3) Die Gemeinde wird den Investor im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen und alles tun sowie nichts unterlassen, um das vertragliche Ziel sicherzustellen. Die Gemeinde gewährleistet, dass vom Investor oder zukünftigen Käufern eingereichte und noch einzureichende Baugenehmigungsanträge dem Zeitplan der Bauausübung entsprechend zügig zu bearbeiten und rechtzeitig zu bescheiden.

## **§ 6 Rechtsnachfolgen**

Verpflichtungen aus diesem Vertrag entstehen hinsichtlich aller Grundstücke des Vertragsgebietes, die der Investor in seine endgültige gesicherte Verfügungsgewalt erhält. Die Verpflichtungen der Parteien erlöschen nicht mit der Weiterveräußerung von Grundstücken durch den Investor. Sie sind vielmehr für das jeweils betroffene Grundstück an den Erwerber weiterzugeben. Der Investor wird erst von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag frei, wenn der Rechtsnachfolger diese verbindlich übernommen und an eine gleichlautende Regelung für einen evtl. weiteren Rechtsnachfolger vereinbart hat. .

## **§ 7 Anpassung/Kündigung/Genehmigung**

- (1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Die Anpassung- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.
- (2) Im Falle wesentlicher Abweichung der Ausführungsplanung gegenüber dem diesem Vertrag zugrunde gelegten Nutzungspunkt Z werden sich die Parteien um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen.
- (3) In dem in Abs. (1) und (2) genannten Fällen bleibt eine Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung unberührt.

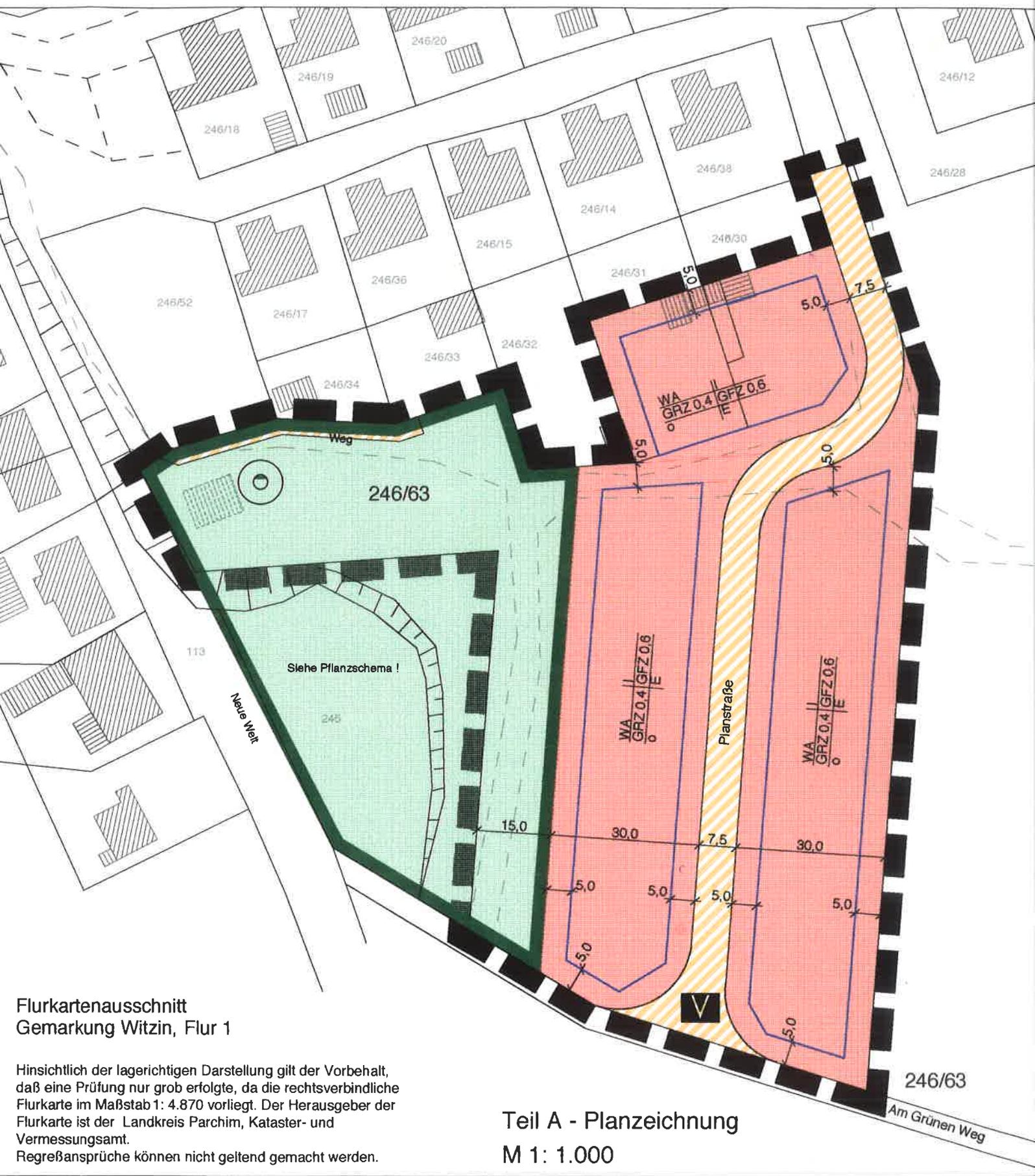
## **§ 8 Schlussbestimmungen**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem von den Parteien

Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt; das Gleiche gilt im Falle einer Lücke. Die Beteiligten sollen in diesem Falle Gelegenheit erhalten, die unwirksame durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen.

Witzin, den .....  
.....  
Gemeinde Witzin

Glinde, den .....  
.....  
GFin (Investor)



Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Witzen  
Ortsteil Witzen "Am Grünen Weg"