

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zwischen

der **Gemeinde Laboe**, Reventloustraße 20, 24235 Laboe, vertreten durch den Bürgermeister **Heiko Voß**,

- künftig: Gemeinde -

und

der **Floating Homes GmbH**, eingetragen im Handelsregister des AG Walsrode unter HRB 205554, Bremer Straße 135, 27283 Verden an der Aller, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin **Katarina Breves**,

- künftig: Vorhabenträgerin -

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhabenträgerin plant, am Nordrand der Baltic Bay Marina, außerhalb des für diese aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde, fünf eingeschossige Ferienhäuser auf schwimmenden Betonpontons zu errichten. Die Ferienhäuser sollen dauerhaft touristisch genutzt werden. Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Die Einzelheiten ergeben sich aus
 - (a) der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 35A der Gemeinde Laboe - Rechtsplan – , bestehend aus Teil A – Planzeichnung – und Teil B – Text – ; beigefügt als **Anlage 1** ;
 - (b) Begründung, beigefügt als **Anlage 2**
 - (c) Umweltbericht der ALSE GmbH, Selent, vom 22.05.2019, beigefügt als **Anlage 3**

- (d) Gestaltungsplan, beigelegt als **Anlage 4**
 - (e) Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kiel, vom 18.04.2019, beigelegt als **Anlage 5**
 - (f) Nutzungs- und Betreiberkonzept, beigelegt als **Anlage 6**
- (2) Da dieses Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, hat sie am 12.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35A, für das Gebiet nordöstliche des bestehenden Yachthafens Baltic Bay gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35A ist im Rechtsplan (Anlage 1) mit der „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ markiert und in Ziffer 1.2 der Begründung (Anlage 2) näher beschrieben. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich im September 2019 gefasst werden. Die Vorhabenträgerin stimmt der Planung ausdrücklich zu.
- (3) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes stehende Fragestellungen, die nicht Gegenstand der Bebauungsplansatzung sein können, insbesondere die Absicherung des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes (Anlage 6).
- (4) Der städtebauliche Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 2

Verpflichtung zur Einhaltung von Rechtsvorschriften

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Durchführung des in § 1 Abs. 1 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nur nach den Regelungen dieses Vertrages und nur nach Maßgabe der Festsetzungen der in § 1 Abs. 2 beschriebenen Satzung der Gemeinde durchzuführen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung des Vorhabens entsprechend den Darstellungen im Gestaltungsplan (Anlage 4) vorzunehmen.

§ 3

Erschließung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei den zuständigen Versorgern selbst die erforderlichen Anträge für den Anschluss an die Strom-, Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung zu stellen und erforderliche Vereinbarungen zu schließen. Soweit Anschlussmaßnahmen der baulichen Inanspruchnahme gemeindlichen Eigentums bedürfen, sind diese rechtzeitig mit der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

§ 4

Naturschutzfachliche Maßnahmen,

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 35A, vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen bzw. beschriebenen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in der beschriebenen Form und Qualität vollständig umzusetzen. Sie verpflichtet sich insbesondere, als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft einen Betrag in Höhe von 750,00 EUR an die Gemeinde zu zahlen. Die Höhe des vorstehend bezifferten Betrages wurde auf Grundlage des Preises für eine Ausgleichsfläche in Größe von 250m² aus dem verfügbaren Ausgleichskonto im Eigentum der Gemeinde Brookauniederung ermittelt.
- (2) Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind gemäß der eingeholten lärmtechnischen Untersuchung nicht erforderlich.
- (3) Die Gemeinde überprüft die Durchführung und den Erfolg der Maßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahmen. Überprüfungsrechte und -pflichten anderer Behörden, insbesondere der unteren Naturschutzbehörde bleiben unberührt. Etwaige naturschutzrechtliche Genehmigungen sind vom Vorhabenträger einzuholen.

§ 5

Baubeginn, Baufortschritt und Baubeendigung

- (1) Die Gemeinde ist berechtigt, jederzeit die vertragsgemäße Durchführung des Bauvorhabens auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu kontrollieren.

- (2) Die Bauarbeiten sind so zu planen und durchzuführen, dass Straßenverschmutzungen im Gebiet der Gemeinde und Staubentwicklungen mit nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete im üblichen Rahmen bleiben. Dennoch entstehende Verschmutzungen von Straßen im Gebiet der Gemeinde sind innerhalb angemessener Frist, mindestens täglich zu beseitigen.
- (3) Die Anlagen der inneren und äußeren Erschließung sowie der Anschluss an die Schmutz- und Regenentwässerungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der zu errichtenden Bauten hergestellt werden.
- (4) Vor Beginn der Bauarbeiten findet eine gemeinsame Beweissicherung der vom Baustellenverkehr betroffenen öffentlichen Straßen statt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Regulierung der von ihm oder seinen beauftragten Firmen an den öffentlichen Straßen verursachten Schäden.

§ 6

Sicherung des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die fünf schwimmenden Ferienhäuser auch bei Verkauf an Dritte dauerhaft ausschließlich zum Zwecke der gewerblichen Ferienwohnens genutzt werden, und zwar jeweils mit der Verpflichtung, die entsprechende Bebauungsbindung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die einheitlich verwaltete, gewerblich-touristische Nutzung der Ferienwohnanlage, bestehend aus fünf schwimmenden Ferienhäusern, dauerhaft sicherzustellen. Dazu sind mindestens folgende Maßnahmen zu treffen:
 - (a) In den Kaufverträgen mit den Erwerbern der schwimmenden Ferienhäuser ist zu vereinbaren, dass eine Eigennutzung der schwimmenden Ferienhäuser nur bis zu 60 Tagen im Jahr zulässig ist und davon höchstens zwei Wochen in der Hauptsaison vom 01.06. bis 31.08. jeden Jahres liegen dürfen. Die Erwerber sind zu verpflichten, diese Verpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.
 - (b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit einem professionellen Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen vor Baubeginn einen Geschäftsbesorgungsvertrag

über die einheitliche Verwaltung und Vermarktung sämtlicher fünf schwimmender Ferienhäuser mit einer Laufzeit von mindestens sieben Jahren aber Bezugsreife abzuschließen und die Erwerber im Kaufvertrag zu verpflichten, in diesen Bewirtschaftungs- und Vermarktungsvertrag mit Nutzungsübergang des veräußerten Ferienhauses einzutreten; darüber hinaus sind sämtliche Erwerber vertraglich zu verpflichten, ihr schwimmendes Ferienhaus – soweit dies rechtlich möglich ist - stets einheitlich mit den anderen vier schwimmenden Ferienhäusern im Bebauungsplangebiet Nr. 35A der Gemeinde professionell vermarkten und bewirtschaften zu lassen; diese Verpflichtung ist auf jeden Rechtsnachfolger zu übertragen.

- (c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem professionellen Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen vor seinem Abschluss der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Die Gemeinde darf die Genehmigung nur aus sachlichem Grund verweigern. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere vor, wenn der abzuschließende Geschäftsbesorgungsvertrag gegen Regelungen dieses Vertrages verstößt. Er verpflichtet sich ferner, jeden beabsichtigten Kaufvertrag an Ferienhauserwerber vor Abschluss der Gemeinde zur Durchsicht und Genehmigung vorzulegen. Die Gemeinde kann die Genehmigung nur aus sachlichem Grund verweigern; dies ist insbesondere und in der Regel nur dann der Fall, wenn der vorgelegte, abzuschließende Kaufvertrag nicht alle nach diesem Vertrag den Käufern sowie dessen Rechtsnachfolgern aufzuerlegenden Verpflichtungen enthält. Die Genehmigung der Gemeinde zum Abschluss des jeweiligen Vertrages gilt als erteilt, wenn sie dem Vertragsabschluss nicht binnen zwei Wochen nach Eingang des Vertrages bei ihr widerspricht. Wird ein Vertrag entgegen den vorgenannten Bestimmungen der Gemeinde nicht vorgelegt oder vor Ablauf der Widerspruchsfrist der Gemeinde abgeschlossen oder unter Verstoß gegen Bestimmungen dieses Vertrages abgeschlossen, verwirkt der Vorhabenträger für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 € (in Worten: zehntausend Euro). Die Regelungen dieses Absatzes sind bei Veräußerung von schwimmenden Häuser dem jeweiligen Erwerber im Kaufvertrag aufzuerlegen mit der Verpflichtung, diese bei Weiterveräußerung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum ebenfalls vertraglich aufzuerlegen.

§ 7

Alarmierungs- und Evakuierungskonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, der Gemeinde ein mit den zuständigen Behörden und Dienststellen abgestimmtes Alarmierungs- und Evakuierungskonzept vorzulegen, das von dieser zu genehmigen ist.
- (2) Änderungen des Konzepts bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die sich aus Abs. 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zur Weitergabe der Verpflichtungen zu verpflichten.

§ 8

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 35A, der Gemeinde anfallenden Kosten; sie hat sie – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Gemeinde binnen eines Monats nach entsprechender Rechnungslegung zu erstatten. Hierzu gehören insbesondere:

- sämtliche Planungskosten und Gutachterkosten, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10c angefallen sind oder noch anfallen,
- die Kosten der Beweissicherung gemäß § 5 Abs. 4 dieses Vertrages,
- die Kosten dieses Vertrages und der Rechtsberatung der Gemeinde bis zu einem Höchstbetrag von 5.000,00 Euro zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer.

§ 9

Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem Rechtsnachfolger (neuer Vorha-

benrager) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde dem Wechsel des Vorhabenträgers nicht schriftlich zugestimmt hat.

§ 10

Haftung/Verkehrssicherung

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35A.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35A, können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 35A, der Gemeinde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde gegenüber für alle Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder mittelbar durch die Ausführung des Vorhabens verursacht werden oder durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eintreten. Dies schließt namentlich Schäden im Zusammenhang mit dem Baustellenverkehr an Straßen oder an anderen Erschließungsanlagen sowie Schäden an benachbarten Grundstücken ein. Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde und deren Bedienstete von diesbezüglich gegen sie gerichteten Schadensersatzansprüchen frei, soweit die Organe oder Bedienstete der Gemeinde den Schaden nicht vorsätzlich verursacht haben.

§ 11

Rücktritt/Anpassung

- (1) Verliert der Bebauungsplan Nr. 35A, der Gemeinde nach Eintritt der Wirksamkeit dieses Vertrages (§ 11 Abs. 2) – aus welchem Rechtsgrund auch immer – seine Wirksamkeit und kann deshalb das in § 1 Abs. 1 genannte Vorhaben nicht verwirklicht werden, so sind alle Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag innerhalb von drei Monaten, nachdem diese Umstände feststehen, zurückzutreten. Die Vorhabenträgerin hat gegenüber der Gemeinde in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz oder aus sonstigem Rechtsgrund. Die Kostentragungspflicht nach § 8 bleibt bei einem Rücktritt unberührt. Noch nicht erfüllte Ansprü-

che der Gemeinde gemäß § 8 sind auch nach Rücktritt vom Vorhabenträger zu erfüllen; Erstattungen erfolgen insoweit nicht.

- (2) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere gemäß § 127 LVwG bleiben für alle Parteien unberührt.

§ 12

Wirksamkeit, Vertragsänderung, Salvatorische Klausel

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung der Gemeinde Laboe.
- (2) Der Vertrag wird mit Ausnahme der sofort wirksamen Bestimmungen der §§ 8 bis 12 nach dem Satzungsbeschluss mit der öffentlichen Bekanntgabe des Bebauungsplanes Nr. 35A der Gemeinde, spätestens aber wenn eine Baugenehmigung für das in § 1 Abs. 1 beschriebene Vorhaben oder für einen Teil davon erteilt wird, wirksam (aufschiebende Bedingung). Die §§ 8 bis 12 werden sofort wirksam
- (3) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, wenn nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Sollte eine oder mehrere der obigen Regelungen ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, so soll hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen sollen so ausgelegt oder durch eine andere zulässige Bestimmung ergänzt werden, dass der mit der unzulässigen oder nichtigen Regelung verfolgte wirtschaftliche oder rechtliche Zweck soweit wie möglich erreicht wird. Gleiches gilt für evtl. Lücken dieses Vertrages.

Laboe, den

(Bürgermeister)

(Vorhabenträger)