

Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf vom 26.08.2026

Zwischen der
Gemeinde Wasbek
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Hollerbuhl
c/o Stadt Neumünster
FD Stadtplanung und -entwicklung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster

- im Folgenden „Gemeinde“ genannt-

und

Thomsen Projektentwicklungs GmbH & Co. KG
vertreten durch
Herrn Willi Thomsen (Geschäftsführer)
Walter-Zeidler-Straße 6
24783 Osterrönfeld

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt –

zu den Bauleitplanverfahren (Aufstellung im Parallelverfahren):

15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“ für das Gebiet "westlich der Bebauung Lerchenweg 7 bis 17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und südlich der Feldmark und nördlich des Wanderweges"

Präambel

(Es liegt bereits eine unterschriebene Kostenübernahme- Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 **BauGB vomvor**, in der sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, alle Kosten, die im kausalen Zusammenhang mit der Aufstellung der vor genannten Bauleitpläne und der Erschließung des zukünftigen Baugebietes entstehen, zu übernehmen. Dazu gehört auch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplätze sowie die Herstellung der Versickerungsmulden und der Retentionsfläche zur oberflächennahen Versickerung des Regenwassers und des sonstigen anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Auch die Kosten für die Gründung eines rechtsfähigen Wartungsvereins gem. § 4 zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der benötigten Versickerungsmulden stehen im kausalen Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne und sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die Kostenübernahme -Vereinbarung hat weiterhin Bestand und wird nicht durch diesen Vertrag ersetzt.

§ 1 Vertragsgebiet

Dieser Vertrag bezieht sich auf das Plangebiet westlich der Bebauung Lerchenweg 7-17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und nördlich der Feldmark und südlich des Wanderweges. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 50/1 und 50/2 der Flur 16, Gemarkung Wasbek, zukünftig Baugebiet „Westlich Lerchenweg“ genannt (siehe Lageplan - Anlage 1).

§ 2 Vertragszweck

Zweck dieses Vertrages ist die dauerhafte, insolvenz sichere, eigentümerübergreifende Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“ herzustellenden notwendigen Versickerungsmulden und der Retentionsfläche auf den privaten Grundstücken sowie die Sicherstellung der Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“ festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen durch den Vorhabenträger.

§ 3 Herstellungspflicht der Versickerungsmulden

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten zur vollständigen, funktionsfähigen Herstellung der Versickerungsmulden und der Retentionsfläche (Versickerungsmulde zur Aufnahme und Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers aus den oberhalb liegenden Versickerungsmulden).
- (2) Die Herstellung hat nach den anerkannten Normen zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen, z.B. DWA-A 138-1.
- (3) Hierbei sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Westliche Lerchenweg“ (Anlage 2) sowie die dazugehörige Begründung (Anlage 3) zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“:

„7. Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind zur Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücksflächen innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten festgesetzten Flächen Notwasserwege für Starkregenereignisse in Form einer Versickerungsmulde mit einer Einstauhöhe von 0,20 m anzulegen und zu unterhalten. Die Sohlhöhe der Versickerungsmulde darf eine NHN-Höhe von + 20,00 m nicht unterschreiten. Die Versickerungsmulde ist hierbei so zu modellieren, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in die auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Retentionsfläche' angelegte Versickerungsfläche geführt wird.

Für Grundstückszufahrten und -eingänge darf die Versickerungsmulde je Baugrundstück in einer Länge von insgesamt max. 4,00 m überbaut werden. Hierbei ist zwischen den einzelnen Muldenabschnitten eine oberflächliche Wasserführung dauerhaft zu gewährleisten.

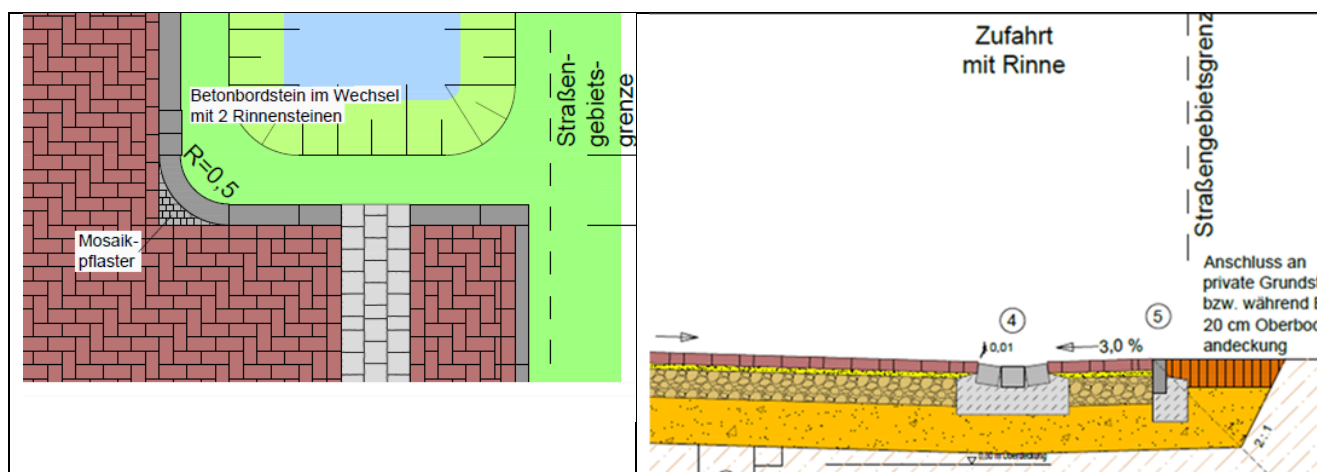
Die Versickerungsmulden sind mit einer belebten Bodenschicht zu versehen und zusammen mit den Grundstückszufahrten so zu pflegen und zu unterhalten, dass der Ablauf des anfallenden Niederschlagswassers von allen Grundstücken jederzeit gewährleistet ist.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich in die straßenbegleitende Versickerungsmulde einzuleiten. Es darf auch zur Nutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken gesammelt werden (z. B. zur Bewässerung des Gartens). Bei der Bemessung, der Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.“

„6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Retentionsfläche' ist eine Ausmuldung als Versickerungsfläche unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kronen- traufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m (vgl. Text (Teil B) Nr. 8.2) vorzusehen, welche das überschüssige Niederschlagswasser der Baugrundstücke aufnimmt und versickert. Die Versickerungsfläche ist von einer intensiven Nutzung (Spielplatz, Bolzplatz o. ä.) freizuhalten. Auf den übrigen Flächen ist eine nachrangige Nutzung als Begegnungs- fläche der Nachbarschaft zulässig. Die Versickerungsfläche ist durch Mahd von Gehölzbe- wuchs freizuhalten.“

Beispiel für den Ausbau der Zufahrten gem. textlicher Festsetzung Ziffer 7, 2. Absatz



- (4) Die Entwässerungsplanung für das Niederschlagswasser und sonstige Oberflächenwasser ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Umzusetzen ist die mit der zuständigen Behörde abgestimmte und erlaubte Entwässerungsplanung. Behördlichen Vorgaben und Auflagen hinsichtlich der Einleitung sowie zur Erhaltung und Wartung der Versickerungsmulden und der Retentionsfläche sind zu befolgen und in die Satzung des gem. § 5 zu gründenden Wartungsvereins aufzunehmen.
- (5) Die Versickerungsmulden einschließlich der Retentionsfläche sind vollständig auf den privaten Grundstücken herzustellen und verbleiben im Privateigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- (6) Die Unterhaltungspflicht der Versickerungsmulden und der Retentionsfläche verbleibt im vollen Umfang bei den zukünftigen Grundstückseigentümern sowie deren Nachfolgern.

§ 4 Herstellungspflicht der öffentlichen Parkfläche

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten zur vollständigen, mangelfreien Herstellung der öffentlichen Parkfläche gem. der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 16 „Westliche Lerchenweg“.
- (2) Die Herstellung hat nach den anerkannten Planungsrichtlinien und DIN Normen für öffentliche Verkehrsanlagen zu erfolgen.

- (3) Die Verkehrssicherungspflicht während der Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- (4) Anschließend sind die öffentlichen Parkplatzflächen mangelfrei und auf Kosten des Vorhabenträgers unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde Wasbek zu übertragen. Alle hiermit in Zusammenhang stehenden Kosten, wie z.B. Vermessungskosten, Vertragskosten, Notarkosten, Kosten für die öffentlich - rechtliche Widmung, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

§ 5 Verpflichtung zur Gründung eines Wartungsvereins

- (1) Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit des für die Ableitung des Regenwassers und sonstigen anfallenden Oberflächenwassers benötigten Muldensystems (Versickerungsmulden und Retentionsfläche) ist vor der Veräußerung des ersten Baugrundstückes vom Vorhabenträger ein rechtsfähiger Wartungsverein gemäß §§ 21 ff. BGB mit folgendem Zweck zu gründen: „Dauerhafte Pflege, Unterhaltung, Verkehrssicherung und dauerhafte Funktionssicherung des im Baugebiet „Westlich Lerchenweg“ hergestellten Muldensystems (Versickerungsmulden und Retentionsfläche) einschließlich der Kostentragung durch die Mitglieder.
- (2) Die Vereinssatzung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Sie muss insbesondere regeln:
 - Pflichtmitgliedschaft aller Grundstückseigentümer im Vertragsgebiet;
 - Ziel- und Zweckbestimmung;
 - Unterhaltungsmaßnahmen, z.B. regelmäßige Mahd, Kontrolle der Versickerungsfähigkeit, Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit, Verkehrssicherung bei Wartungsarbeiten, ggf. gem. behördlichen Auflagen;
 - Verpflichtung zur anteiligen Kostentragung, z.B. nach einem Verteilerschlüssel (z. B. Grundstücksgröße oder versiegelte Fläche);
 - Zutrittsrechte zur Wartung;
 - Rücklagenbildung;
 - Haftungsregelungen.
- (3) Der Verein ist so zu strukturieren, dass eine dauerhafte Funktionsfähigkeit auch bei Eigentümerwechsel gewährleistet ist.
- (4) Satzungsänderungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- (5) Die Gemeinde erhält ein dauerhaftes Teilnahme- und Kontrollrecht.

§ 6 Beitritts- und Weitergabeverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in sämtliche Grundstückskaufverträge folgende Verpflichtung aufzunehmen:
 - Beitrittspflicht zum gegründeten Wartungsverein nach § 5;
 - Verpflichtung zur Beitragszahlung gem. Satzung des nach § 5 gegründeten Wartungsvereins;
 - Verpflichtung zur Weitergabe dieser Verpflichtung an alle zukünftigen Rechtsnachfolger.
- (2) Die Verpflichtung ist dinglich zu sichern durch die Eintragung einer Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des gegründeten Wartungsvereins nach § 5.

- (3) Zusätzlich ist eine Baulast mit folgenden Inhalten und Pflichten für die Flächen im Bebauungsplan Nr. 16 in das Baulastenverzeichnis einzutragen, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wurde sowie für die im Bebauungsplan als Retentionsfläche festgesetzte private Grünfläche:

Duldungspflicht: Die Grundstückseigentümer müssen auf diesen belasteten Flächen hinnehmen, dass Versorgungsleitungen durch ihr Grundstück führen und betrieben werden.

Nutzungseinschränkung: Es gilt ein stricktes Überbauungs- und Anpflanzungsverbot, damit die Zugänglichkeit und Sicherheit der Infrastruktur gewährleistet bleibt.

Betretungsrecht: Der nach § 5 gegründete Verein, die Gemeinde und die zur Wartung oder Erneuerung beauftragten Versorgungsunternehmen erhalten das Recht, das Grundstück auch mit zur Wartung erforderlichen Maschinen zu betreten, um Wartungs-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten an den Versickerungsmulden, der Retentionsfläche sowie der Rinnen im Bereich der Zufahrten vorzunehmen.

§ 6 Rechte der Gemeinde bei Vernachlässigung der Pflege

- (1) Bei Vernachlässigung der regelmäßigen Pflege der Versickerungsmulden und der Retentionsfläche durch den gem. § 5 gegründeten Wartungsverein, so dass durch die Gemeinde Mängel festgestellt werden, ist die Gemeinde berechtigt eine angemessene Frist zur Behebung zu setzen.
- (2) Erfolgt keine fristgerechte Mängelbeseitigung, ist die Gemeinde berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Vereins durch Dritte durchführen zu lassen.

§ 7 Sicherung der vertraglichen Verpflichtungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen ordnungsgemäß und fristgerecht zu erfüllen.
- (2) Für den Fall, dass der Vorhabenträger den Verpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag ergeben (z.B. Vereinsgründung gem. § 5 vor Veräußerung der Baugrundstücke, dingliche Sicherungen gem. § 6 Abs. 2 und 3) nicht nachkommt, kann die Gemeinde vom Vorhabenträger eine angemessene Vertragsstrafe für ihren hieraus resultierenden Aufwand verlangen, z.B. für die Übernahme der dauerhaften Wartung des Muldensystems). Der Vorhabenträger erklärt sich in diesem Fall bereit, eine angemessene Vertragsstrafe anzuerkennen und an die Gemeinde unverzüglich nach Aufforderung zu zahlen

Alternativ kann die Gemeinde die vertraglichen Verpflichtungen über eine angemessene Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder eines gleichwertigen Kreditversicherers sichern, die nach Vertragsabschluss durch Aufforderung von der Gemeinde fällig wird. Die Höhe der Sicherheitsleistung, die vom Vorhabenträger zu zahlen ist, richtet sich nach der Höhe des Aufwandes, welcher der Gemeinde bei Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen entstehen würde. Die Gemeinde darf auf die Sicherheitsleistung nur insoweit zugreifen, als der Vorhabenträger einer fälligen und nach diesem Vertrag geschuldeten Verpflichtung trotz angemessener Fristsetzung nicht nachkommt.

- (3) Nach vollständiger gesicherter Erfüllung der Verpflichtung ist die Sicherheitsleistung unverzüglich freizugeben. Teilfreigaben sind vorzunehmen, soweit der Sicherungszweck hinsichtlich eines Teils der Verpflichtung entfallen ist.

§ 8 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Bestimmungen seinem Rechtsnachfolger, ebenfalls mit der Verpflichtung zur Weitergabe an seine Rechtsnachfolger, rechtssicher weiterzugeben.
- (2) Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Gemeinde den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Gemeinde darf die Entlassung aus der Haftung nur dann ablehnen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Rechtsnachfolger die vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen wird.

§ 9 Haftung, Rücktritt, Folgen bei Nichtdurchführung

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde Wasbek keine Verpflichtung zur Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“.
- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von denjenigen Verpflichtungen dieses Vertrages zurückzutreten, die ausschließlich der Durchführung des Vorhabens dienen, wenn die für die Durchführung erforderliche planungsrechtliche Grundlage endgültig nicht geschaffen wird und der Vorhabenträger dies nicht zu vertreten hat.
- (3) Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne, der sonstigen Planungen, Gutachten sowie zu diesem städtebaulichen Vertrag noch tätig oder schon getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (4) Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde für jeden Schaden den er durch die Verletzung von Vereinbarungen zu vertreten hat, soweit sie gesetzlich oder nach diesem Vertrag bestehen.

§ 10 Vertragsergänzungen und -änderungen

- (1) Etwaige Änderungen des städtebaulichen Vertrages bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindevertretung. Ein Rechtsanspruch auf Änderung besteht seitens des Vorhabenträgers oder seiner Rechtsnachfolger nicht. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

§ 11 Kosten des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, alle Kosten, die sich aus Streitigkeiten zu diesem Vertrag ergeben, zu übernehmen, z.B. Rechtsanwaltskosten. Die Auswahl der anwaltlichen Vertretung bleibt der Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger vorbehalten. Bevor es zu einem Streitverfahren kommt, ist zu prüfen, ob eine einvernehmliche Regelung ohne Streitverfahren möglich ist.

§ 12 Zustimmungsvorbehalt der Gemeindevertretung

Der Vertrag steht auf Seiten der Gemeinde unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung.

Diese erfolgte mit Beschluss vom

§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach der Zustimmung durch die Gemeindevertretung mit der Unterzeichnung aller Vertragsparteien wirksam.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages als Ganzes nicht. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die den angestrebten Vertragszweck rechtssicher bestimmt. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vertragslücke offenbar werden sollte oder eine Bestimmung sich als undurchführbar erweist.
- (3) Sollten alle Bestimmungen dieses Vertrages durch z.B. zukünftige Neuplanungen unwirksam werden, kann die Gemeinde den Vertrag aufheben. Diese Aufhebung ist der, für die Gemeinde Wasbek zuständigen Verwaltungsstelle sowie dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger zum Zeitpunkt der Aufhebung, schriftlich mitzuteilen.
- (4) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Gemeinde alle von ihm angeforderten relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität rechtzeitig erhält.
- (5) Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsstand der Sitz der Gemeinde maßgeblich.

§ 15 Bestandteile des städtebaulichen Vertrages

Dem Vertrag liegen die nachfolgend aufgeführten Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- (1) Lageplan mit Geltungsbereich
- (2) Satzungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 (Stand 03.08.2026)
- (3) Entwurf zur Begründung (Stand 18.08.2026)

Die Parteien erklären, dass ihnen die vorbenannten Anlagen vollständig ausgehändigt wurden.

Wasbek, den

Michael Hollerbuhl
Gemeinde Wasbek
-der Bürgermeister-

Thomsen Projektentwicklungs GmbH & Co. KG
vertreten durch
Herrn Willi Thomsen (Geschäftsführer)
Walter-Zeidler-Straße 6
24783 Osterrönfeld

Ort, Datum

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift, Stempel
- Bürgermeister-

Rechtsverbindliche Unterschrift, Stempel
- Vorhabenträger-