

**Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Sicherung der
Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1
„Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

zwischen

der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau, vertreten durch den Bürgermeister,

- im Folgenden **Stadt** genannt,

und

Herrn Volker Eggers, [REDACTED]

- im Folgenden **Vorhabenträger** genannt.

P r ä a m b e l

Die Stadt führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“ einschl. örtlicher Bauvorschriften durch.

Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Entwicklung der ansässigen Hof- und Veranstaltungsstelle „Eggershof“ und die damit verbundene Verwirklichung der Leitziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Bereich touristische Stadtentwicklung. Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt im Bebauungsplan im Teilplan 1 auf einer Teilfläche des Flurstücks 4/6, Flur 1, Gemarkung Wiedingen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“ (Entwurfssassung) ist es zur Sicherung der Erschließung des geplanten Vorhabens erforderlich, eine Regelung zur Grundversorgung mit Löschwasser – nachfolgend Grundschutz genannt - zu treffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 dargestellt. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre eine Änderung in Bezug auf die Löschwasserversorgung nicht notwendig gewesen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung zum Bauleitplanverfahren stellte sich heraus, dass die für die Grundversorgung erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) für das geplante private Vorhaben derzeit nicht gewährleistet ist.

Eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist die gesicherte Erschließung. Hierzu gehört auch die Löschwasserversorgung, die somit vor Satzungsbeschluss verbindlich geregelt werden muss.

§ 1

Zweck / Gegenstand des Vertrages

- (1) Dieser städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung der Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes, die für das private Bauvorhaben auf der Grundlage des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplans 1 erforderlich ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden höhere Anforderungen an den Grundschutz gestellt, die vom Vorhabenträger und dessen Planungsabsichten verursacht werden.
- (2) Gegenstand dieses Vertrages sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und den anliegenden Unterlagen bestimmten Erschließungsmaßnahme (Löschwasserversorgung zur Sicherung des Grundschutzes).
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Erschließungsmaßnahme auf dem Flurstück 4/6, Flur 1, Gemarkung Wiedingen des Vorhabenträgers hergestellt, genutzt, unterhalten und gegebenenfalls erneuert wird.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen zur Löschwasserversorgung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilplan 1) festgesetzten und damit möglichen privaten Nutzungen können nur realisiert werden, wenn die Löschwasserversorgung, als eine Voraussetzung für die gesicherte Erschließung, gewährleistet ist.

- (1) Hinsichtlich des Brandschutzes wird auf Grund der Stellungnahme des Landkreises zum Bauleitplanverfahren die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen, wenn für das Plangebiet
 - a) eine Löschwassermenge von 1.600l/min. zur Verfügung steht bzw. eine mit einer Baugenehmigung geforderte hiervon nach oben abweichende Menge für die Sicherung des Grundschutzes;
 - b) diese Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorhanden ist;
 - c) eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800l/min. über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 Stunden in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden ist.

- (2) Nach Angaben der Stadtwerke Soltau GmbH steht in dem Bereich eine Wassermenge von 400l/min. zur Verfügung. Der für die Löschwasserversorgung erforderliche Grundschatz beträgt nach Angabe des Landkreises Heidekreis 1.600l/min. (Abs. 1 lit. a)). Der Vorhabenträger plant und stellt geeignete Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung, um die verbleibende Differenz des zur Verfügung stehenden Löschwassers sicherzustellen.
- (3) Jede bauliche Anlage, die sich mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befindet, muss über eine nach der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr i.V.m. der DIN 14090 ausgeführte Zufahrt verfügen, an deren Ende ausreichende Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzuhalten sind.
- (4) Der Vorhabenträger sichert und gewährleistet die Zugänglichkeit für die Feuerwehr z.B. durch Hinweisschilder Feuerwehrezufahrt.

§ 3

Durchführungsverpflichtung, Übergabe und Nutzungsbindung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die der Löschwasserversorgung dienenden Erschließungsanlagen nach § 2 bis zu Inbetriebnahme seines Bauvorhabens fertigzustellen.
- (2) Die Kosten für die erstmalige Herstellung und die Unterhaltung, Betriebsführung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlage trägt der Vorhabenträger vollständig.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Details (z.B. Ausführungsplanung und Leistungsverzeichnis) der erforderlichen Maßnahmen mit dem Landkreis Heidekreis als zuständige Bauaufsicht abzustimmen.

§ 4

Sicherung der Löschwasserversorgung (Grundschatz) sowie der Zugänglichkeit zur Entnahmestelle durch Dienstbarkeit im Grundbuch

- (1) Der Vorhabenträger (Dienstbarkeitsbewilligender) und die Stadt (Dienstbarkeitsberechtigte) sind sich darüber einig, dass die Löschwasserversorgung (Grundschatz) und die für die Ausübung vereinbarten Rechte der Feuerwehr dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. Erst nach Eintragung der Dienstbarkeit wird der Bebauungsplan als Satzung in Kraft gesetzt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, seinem Grundbesitz (Flurstück 4/6, Flur 1, Gemarkung Wiedingen) eine Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt zu bestellen:
 - Sicherstellung der notwendigen und ausreichenden Löschwassermenge für den Grundschatz nach den Vorgaben des sich in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplans Wiedingen Nr. 1, nach den Anforderungen des Brandschutzes und in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405;

- Gewährleistung des jederzeitigen Zugangs der Löschwasseranlage für die Feuerwehr;
- Einräumung des Rechtes für die Feuerwehr, das Grundstück zur Erreichbarkeit der Löschwasseranlage zu betreten und zu befahren.

(3) Die Kosten zur Eintragung der Dienstbarkeit trägt der Vorhabenträger.

(4) Sofern ergänzend die Eintragung als Baulast erforderlich wird, stimmt der Vorhabenträger dieser Eintragung zu.

§ 5

Nutzungszweck der Löschwasserentnahmestelle

Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 24 NBrandSchG die Einsatzleiterin oder der Einsatzleiter die für die Durchführung eines Einsatzes erforderlichen Maßnahmen trifft. Sie oder er kann insbesondere Eigentümerinnen, Eigentümern, Besitzerinnen und Besitzern von Fahrzeugen, Löschmitteln sowie anderer zur Brandbekämpfung oder zur Hilfeleistung geeigneter Geräte und Einrichtungen verpflichten, diese der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

§ 6

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag gehen auf etwaige Rechtsnachfolger über. Der Vorhabenträger informiert entsprechende Rechtsnachfolger über diesen Vertrag.

Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Vorhabenträger im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

§ 7

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht gesetzlich eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Auch das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich abbedungen werden. Mündliche Nebenabreden haben erst Gültigkeit, wenn sie schriftlich bestätigt werden.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit gesetzlich zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen oder am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrages.
- (3) Die Vereinbarung wird mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam. Eine Kündigung dieser Vereinbarung kann nur erfolgen, wenn die Ausführung der Vereinbarung technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt.

Soltau, den 21.02.2024



Olaf Klang
Bürgermeister

Soltau, den

19.2.24

Volker Eggers
Vorhabenträger



Anlagen:

1. Auszug Stellungnahme des Landkreis Heidekreis zum Brandschutz
2. Lageplan des „Eggershof“

Anlage 1

Auszug Stellungnahme Landkreis zum Brandschutz aus der Beteiligung TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Brandschutz

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min, über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten. Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein.

Jede bauliche Anlage die sich mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befindet, muss über eine nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. der DIN 14090 ausgeführte Zufahrt verfügen, an deren Ende ausreichende Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzuhalten sind.

Zwischen den geplanten baulichen Anlagen und dem vorhandenen Wald ist generell ein ausreichender Brandschutzstreifen vorzusehen. Dieser Brandschutzstreifen hat die Aufgabe, den Wald vor einem eventuellen Gebäudebrand zu schützen und umgedreht den Schutz des Gebäudes zu ermöglichen, wenn es im Wald brennt. Des Weiteren ist das Risiko umstürzender Bäume zu beachten.

Es wird empfohlen das zuständige Forstamt bzw. die Landwirtschaftskammer zu beteiligen, um den notwendigen Schutzabstand zwischen dem vorhandenen Wald und den geplanten baulichen Anlagen objektbezogen festzulegen (vgl. Kommentar zur NBauO Große-Suchsdorf § 14 Rn 11).

Anlage 2

