

Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

zwischen

der **Gemeinde Ostseebad Laboe**, Reventloustraße 20, 24235 Laboe, vertreten durch die
Bürgermeisterin Ulrike Mordhorst,

künftig: Gemeinde

und

dem **Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde**, Mühlenstraße 48, 24232 Schönkir-
chen, vertreten durch Frau Vorstandsvorsteherin Heike Mews,

künftig: AZV

und

künftig: Vorhabenträger.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des im Grundbuch von Laboe Blatt [...] verzeichne-
ten Grundstücks Brodersdorfer Weg, 24235 Laboe, bestehend aus dem Flurstücken
86/67 und 86/65 der Flur 4 der Gemarkung Laboe in einer Gesamtgröße von 8.606 m².
Der Vorhabenträger plant auf den vorgenannten Grundstücken den dort vorhandenen
Lebensmitteldiscountmarkt neu zu errichten und dabei zu erweitern, umzugestalten und
zu modernisieren. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem als

Anlagenkonvolut 1

beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A),
- textlichen Festsetzungen (Teil B),
- Vorhabenlageplan
- *schematische Ansichten (Perspektive)*
- *Grundriss (Detailplan)*
- Begründung
- Umweltbericht
- grünordnungsplanerischer Fachbeitrag – Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsumfanges (Jünemann und Dr. Marxen-Greves, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Melsdorf, September 2015)
- lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm) der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH vom 26.06.2015 sowie lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm) vom 10.02.2016 der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH
- hydraulische Voruntersuchung RW-Entwässerung der BHauck Ingenieurberatung, Kiel
- Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungsvorhaben der Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom Oktober 2013/Juni 2014.

(2) Da dieses Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, hat sie am 08.07.2014 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung für das Gebiet südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, die Flurstücke 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3 der Gemarkung Laboe gefasst. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der als Anlagenkonvolut 1 beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss - einziger - Bestandteil der gemeindlichen Bebauungsplansatzung. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich am _____ gefasst werden. Der Vorhabenträger stimmt der Planung ausdrücklich zu.

(3) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung, der Gemeinde gemäß § 12 BauGB, die Durchführung, Erschließung und Kostentragung dieses Vorhabens sowie weitere damit im Zusammenhang stehende rechtliche Fragestellungen.

- (4) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 Abs. 1 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und nach Maßgabe der Festsetzungen der in § 1 Abs. 2 beschriebenen Satzung der Gemeinde.
- (2) Der Vorhabenträger hat für das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, festgesetzte Vorhaben binnen eines Jahres nach Satzungsbeschluss einen vollständigen, entscheidungsreifen Bauantrag zu stellen; das Vorhaben ist einschließlich Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie der äußeren und inneren Erschließung vertragsgerecht binnen zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung vollständig herzustellen. Die Fertigstellungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens Dritter gegen Baugenehmigung und/oder Bebauungsplan die Verwirklichung des Vorhabens unterbrochen wurde; der Verlängerungszeitraum endet spätestens mit rechtskräftigem Abschluss des Rechtsmittelverfahrens. Für die Bepflanzung kann die Fertigstellungsfrist auf Antrag des Vorhabenträgers durch die Gemeinde um ein Jahr verlängert werden.
- (3) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagenkonvolut 1) dargestellten baulichen Maßnahmen sind gemäß den dort enthaltenen Lage- und Hochbauplänen und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung auszuführen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten. Sollten im Zuge der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen oder im Baugenehmigungsverfahren, insbesondere aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen, Änderungen am derzeitigen Bauentwurf notwendig werden, die keine Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlagenkonvolut 1) bedingen und durch die das Vorhaben gemäß § 1 Abs.1 nicht wesentlich verändert wird, ist der Vorhabenträger hierzu ohne Änderung dieses Vertrages berechtigt. Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlagenkonvolut 1) sowie wesentliche Änderungen des derzeitigen Bauentwurfes, z. B. Lage und Größe der Baukörper und Erschließungsanlagen, bedürfen – soweit sie nicht ohnehin eine Änderung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, bedingen – der vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Vorha-

benetragter. Die Parteien sind sich im Grundsatz daruber einig, Anpassungen des Vertrages an geanderte Bauentwurfplanungen, die aus organisatorisch-betrieblichen, bauordnungsrechtlichen oder vergleichbaren Grunden erfolgen, vorzunehmen, soweit dadurch die Grundzuge der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, 2. Aenderung, zugrunde liegenden Planung nicht beruht werden.

§ 3

Verkehrerschlussung

- (1) Das Vertragsgebiet ist verkehrlich vollstandig uber den Brodersdorfer Weg erschlossen. Eine Aenderung der auBeren Erschlussung wird durch das Vorhaben nicht veranlasst.
- (2) Die Herstellung der inneren Erschlussung des Grundstuckes gemass dem Lage- und Funktionenplan ist Sache des Vorhabentragers auf seine Kosten.

§ 4

Entwasserrungsanlagen

- (1) Das Baugrundstuck ist an die offentliche Abwasserbeseitigungsanlage im Trennsystem angeschlossen, die von dem AZV Ostufer Kieler Forde betrieben wird. Die Empfehlungen zur Einrichtung eines unterirdischen Ruckhalteriums gemass der hydraulischen Voruntersuchung der BHauck Ingenieurberatung sind einzuhalten und umzusetzen. Die in der hydraulischen Voruntersuchung der BHauck beschriebenen Erschlussungs- und EntwasserrungsmaBnahmen sind vollstandig auf eigene Kosten des Vorhabentragers durchzufuhren. Die hierfur erforderlichen BaumaBnahmen mussen durch den Vorhabentragter nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Forde in Auftrag gegeben werden. Die erforderlichen Genehmigungen fur die Abwasserbeseitigung sind vorab durch den Vorhabentragter beim Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Forde einzuholen.
- (2) Der Vorhabentragter hat eine ausreichende Loschwasserversorgung von 96 m³/h fur einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

§ 5

Strom, Trinkwasser- und Gasversorgung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei den zuständigen Versorgern selbst die erforderlichen Anträge für den Anschluss an die Strom, Gas und Trinkwasserversorgung zu stellen und erforderliche Vereinbarungen zu schließen. Soweit Anschlussmaßnahmen der baulichen Anspruchnahme gemeindlichen Eigentums bedürfen, sind diese rechtzeitig mit der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

§ 6

Immissionsschutz

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der lärmtechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH vom 26.06.2015 und 10.02.2016 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schallminderung umzusetzen, dauerhaft zu beachten und ihre Beachtung vertraglich dem Mieter aufzuerlegen, insbesondere folgende Maßnahmen:

- Keine Öffnungszeiten und keine Anlieferung in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

[Für den Fall, dass Öffnungszeiten oder Anlieferungszeiten zur Nachtzeit geplant sind, schlägt das Lärmgutachten die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 32 m Länge in Höhe von 3,00 m über dem Parkplatzniveau vor, sollte auch die Anlieferung des Backshops zur Nachtzeit erfolgen, sogar mit einer Höhe von 3,70 m; ich habe die Unterlagen so verstanden, dass der Betrieb und die Anlieferung des Marktes auf die Tagzeit beschränkt werden soll, anderenfalls sind andere Bestimmungen erforderlich]

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich darauf hinzuwirken, die Aufstellung der Lampen, die die Stellplatzanlage beleuchten sollen, so zu planen, dass die auf das Flurstück 89/131 und das Flurstück 89/130 (Langensoll 34) gelangenden Lichtemissionen so gering wie möglich gehalten werden. Eine entsprechende Detailplanung ist der Gemeinde vor Auftragsvergabe zur Abstimmung vorzulegen.

(3) Durch diese vertragliche Regelung unberührt bleibt die Möglichkeit der Baugenehmigungsbehörden und anderer zuständiger Behörden, im Rahmen der Baugenehmigung

oder sonstiger immissionsschutzrechtlicher Anordnungen, wie etwa die Errichtung einer Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze, die vorstehenden und erforderlichenfalls weitere Einschränkungen festzusetzen.

§ 7

Naturschutzfachliche Maßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen sowie die im Umweltbericht und dem grünordnerischen Fachbeitrag beschriebenen naturschutzfachlichen Maßnahmen in der beschriebenen Form und Qualität innerhalb der in § 2 Abs. 2 dieses Vertrages bestimmten Fristen vollständig umzusetzen. Hierbei handelt es sich insbesondere um:

- Erhalt der vorhandenen Knicks mit Ausnahme eines geringfügigen Durchbruchs des am Siedlungsrand gelegenen Knicks,
- Einrichtung von Knickschutzstreifen,
- Ausbildung eines Gründaches für die gesamte Dachfläche des neu entstehenden Gebäudes,
- randliche Abpflanzung des Grundstückes auf 3,00 m Breite.
- Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Zur Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 S. 1 BNatschG darf die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. zwischen Anfang September und Ende Februar des folgenden Jahres erfolgen.
- Das Bestandsgebäude ist vor dem Rückbau biologisch zu begutachten, insbesondere im Hinblick auf ein Fledermausvorkommen oder Vogelbrut. Bei Bedarf ist die Planung und Durchführung des Rückbaus biologisch zu begleiten.

(2) 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.

(3) Zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Gemeinde die ihr aus dem im Entwurf als

Anlage 2

beigefügten Gestattungsvertrages mit der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein entstehenden finanziellen Aufwand von 2.792,25 € zuzüglich Umsatzsteuer für den Erwerb von 765 Ökopunkten für eine Kompensationsmaßnahme in Lebrade innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages zu erstatten.

§ 8

Baubeginn, Baufortschritt und Baubeendigung

- (1) Die Gemeinde ist berechtigt, jederzeit die vertragsgemäße Durchführung des Bauvorhabens 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) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Ausführungsbeginn eine Stellungnahme zur Kampfmittelfreiheit des Baugeländes von der zuständigen Behörde einzuholen.
- (4) Die Anlagen der inneren und äußeren Erschließung sowie der Anschluss an die Schmutz- und Regenentwässerungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Hochbauten hergestellt werden. Sämtliche von dem Vorhabenträger herzustellenden Anlagen sind spätestens bis zur Eröffnung des Vorhabens endgültig fertig zu stellen. Hinsichtlich der Fertigstellung der Grünanlagen kann hiervon – in Abhängigkeit der Vegetationsperiode – eine Ausnahme erteilt werden. Die Durchführungsfrist in § 2 Abs. 2 bleibt unberührt.
- (5) Vor Beginn der Bauarbeiten findet eine gemeinsame Beweissicherung der vom Baustellenverkehr betroffenen öffentlichen Straßen statt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Regulierung der von ihm oder seinen beauftragten Firmen an den öffentlichen Straßen verursachten Schäden.

§ 9

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit Aufstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung, der Gemeinde anfallenden Kosten; er 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung, angefallen sind oder noch anfallen
- die Kosten dieses Vertrages
- Kosten des Ökokontos gemäß Gestattungsvertrag (Anlage 2)
-

§ 10

Rechtsnachfolge

(1)

(2)

(3)

§ 11
Haftung/Verkehrssicherung

(1)

(2)

(3)

§ 12
Rücktritt/Anpassung

(1)

- (2) Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht innerhalb eines Jahres nach Einreichung eines vollständigen Bauantrages für das in § 1 beschriebene Vorhaben eine entsprechende Baugenehmigung erteilt worden ist. § 11 Abs. 3 gilt für diese Rechte entsprechend. § 9 und § 11 dieses Vertrages bleiben von dem Rücktritt unberührt.
- (3) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere gemäß § 127 LVwG bleiben für alle Parteien unberührt.

§ 13

Wirksamkeit, Vertragsänderung, Salvatorische Klausel

(1)

(2)

(3)

(4)

Laboe, den

, den

Gemeinde Ostseebad Laboe