

Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

zwischen

der **Gemeinde Schönberg**, Knüll 4, 24217 Schönberg, vertreten durch die
1. stellvertretende Bürgermeisterin Antje Klein,

künftig: Gemeinde

und

künftig: Vorhabenträger.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

- Flurstücke 18/6, 19/2, 17/7, 16/3 sowie 15/7 der Flur 12 Gemarkung Schönberg, eingetragen im Grundbuch von Schönberg Blatt 505
- Flurstücke 12/9, 11/11 und 9/22 der Flur 12 der Gemarkung Schönberg, eingetragen im Grundbuch von Schönberg Blatt 515
- Flurstücke 14/7, 14/8, 17/8 und 13/8 der Flur 12 der Gemarkung Schönberg, eingetragen im Grundbuch von Schönberg Blatt 549
- Flurstück 11/15 der Flur 12 der Gemarkung Schönberg, eingetragen im Grundbuch von Schönberg Blatt 5399
- Flurstück 15/6 der Flur 12 der Gemarkung Schönberg, eingetragen im Grundbuch von Schönberg Blatt 3132

Der Vorhabenträger plant, den vorgenannten Grundbesitz zu erschließen und Bauflächen für 50 gewerblich vermietete Ferienhäuser zu schaffen, die von den Erwerbern der Baugrundstücke errichtet und unter einheitlicher professioneller Betriebsführung vermietet werden sollen. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem als

Anlagenkonvolut 1

beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, bestehend aus:

- Planzeichnung
 - textlichen Festsetzungen (Teil B)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan-Planzeichnung 1:1000,
 - Erschließungsplanung der Ingenieurgesellschaft Nord für Bauwesen vom 20.05.2016
 - Begründung
 - Umweltbericht der MUHS LandschaftsArchitekten, Kiel vom April 2016
 - Artenschutzrechtliche Bewertung gemäß §§ 44, 45, BNatschG der MUHS LandschaftsArchitekten, Kiel August 2015/April 2016
 - Biotoptypenkartierung vom 12.01.2006 des Dipl.-Ing. Holger Muhs mit ergänzenden Anmerkungen 2015 und 2016
 - Pflanzplan der MUHS LandschaftsArchitekten 1:1000 vom 02.05.2016
 - Schalltechnische Untersuchung des ALN Akustik-Labor Kiel vom 25.11.2007 mit Fortschreibungen vom 05.03.2008 und 30.09.2015
 - Schematische Grundrisse der zulässigen Haustypen „Brasilien“, „Kalifornien“ und „Heidkate“
 - Betreiberkonzept vom Januar 2016.
- (2) Da dieses Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, hat sie am 14.04.2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 für das Gebiet Ferienzentrums Holm zwischen „Osterwisch, Kapellenweg, Kreisstraße 15 und An den Salzwiesen“ (bisher: 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20) gefasst. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich im September 2016 gefasst werden. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der als Anlagenkonvolut 1 beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss - einziger - Bestandteil der gemeindlichen Bebauungsplansatzung. Der Vorhabenträger stimmt der Planung ausdrücklich zu.

- (3) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 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 das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzte Vorhaben einschließlich Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie der äußeren und inneren Erschließung vertragsgerecht binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 vollständig herzustellen. Die Fertigstellungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens Dritter gegen den 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 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 und den Vereinbarungen dieses Vertrages auszuführen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten. Die Parteien sind sich im Grundsatz darüber einig, Anpassungen des Vertrages an geänderte Bauentwurfsplanungen, die aus organisatorisch-betrieblichen, bauordnungsrechtlichen oder vergleichbaren Gründen erfolgen, vorzunehmen, soweit dadurch die Grundzüge der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 zugrunde liegenden Planung nicht berührt werden.

§ 3

Verkehrerschließung

- (1) Das Plangebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße „Osterwisch“ von Westen angefahren. Von dort bestehen zwei Zufahrten zu Erschließungsstraßen, die in der Planzeichnung (Teil A) als „Typ S 1“ bezeichnet und im Querschnitt näher beschrieben sind. Diese Straßen werden als öffentliche Straßen vom Vorhabenträger hergestellt und kostenfrei an die Gemeinde übertragen. Vom öffentlichen Straßenraum zweigen im Plangebiet einspurige, private Stichstraßen sowie ein privater Fuß- und Radweg ab. Sie sind in der Planzeichnung (Teil A) als „Typ S 2“ und „Typ S 3“ gekennzeichnet und im Querschnitt näher beschrieben. Die öffentlichen Straßen Typ S 1 sind zu pflastern, die Stichstraßen Typ S 2 und S 3 sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen. Der Fuß- und Radweg „Typ S 4“ wird in wassergebundener Oberfläche ausgeführt. Einzelheiten der Gestaltung der Pflasterflächen sind mit der Gemeinde vor Vergabe der entsprechenden Aufträge einvernehmlich festzulegen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die öffentlichen Straßen (Typ S 1) im Plangebiet und deren Anschlüsse an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zu bauen und kostenfrei an die Gemeinde zu übertragen.
- (3) Die Herstellung der Erschließungsanlagen und Teilen von Erschließungsanlagen hat nach Qualität und Ausstattung so zu erfolgen, wie es den zum Zeitpunkt des Baubeginns geltenden Anforderungen entspricht. Dabei sind die Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen und Anlagenteile einzuhalten. Entsprechendes gilt für die Erfüllung der sonstigen von dem Vorhabenträger übernommenen Herstellungsverpflichtungen. Der Vorhabenträger legt der Gemeinde eine Ausführungsplanung eines anerkannten Ingenieurbüros zur Prüfung und Zustimmung vor der Vergabe der Bauleistungen vor.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Bau der Erschließungsanlagen und -maßnahmen entsprechend der diesem Vertrag als **Anlage** beigefügten Erschließungsplanung der Ingenieurgesellschaft Nord durchzuführen. Änderungen in einzelnen Gewerken auf Wunsch der Gemeinde sind zulässig, wenn sie zeitlich entsprechend der Herstellung der Gewerke rechtzeitig geäußert werden und kostenneutral für den Vorhabenträger sind. Die Gemeinde ist mit der Erschließungsplanung der IGN einverstanden.

- (5) Die Gemeinde, deren Beauftragte, die Versorgungsträger sowie die zuständigen Behörden sind berechtigt, die Baustellen jederzeit auf eigene Gefahr zu betreten; sie sind weiter berechtigt, an den Baubesprechungen teilzunehmen. Der Vorhabenträger hat der Gemeinde fortlaufend die Protokolle von Baubesprechungen und Bautagebüchern sowie auf Anforderung weitere Unterlagen vorzulegen. Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die ordnungsgemäße Erstellung der Anlagen wird hierdurch nicht berührt. Er ist verpflichtet, festgestellte abnahmehindernde Mängel unverzüglich zu beseitigen; die Gemeinde wird von ihr festgestellte Mängel unverzüglich mitteilen. Abweichungen von den mit der Gemeinde abgestimmten Plänen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der vorgenannten Unterlagen schriftlich widerspricht.
- (6) Der Baubeginn für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist mit der Gemeinde abzustimmen; mit dem Bau darf erst nach erfolgter Zustimmung der Gemeinde begonnen werden. Diese gilt als erteilt, wenn dem Baubeginn nicht innerhalb von 10 Tagen nach einer eventuellen Baubeginnsanzeige widersprochen wird.
- (7) Nach Abschluss aller Herstellungsarbeiten findet die Schlussabnahme durch die Gemeinde und den Vorhabenträger statt. Die Abnahmereife hat der Vorhabenträger der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Die Abnahme erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach erfolgter Anzeige förmlich unter Anfertigung einer Niederschrift in Gegenwart zumindest je eines Vertreters der Gemeinde und des Vorhabenträgers. Zur Abnahme übergibt der Vorhabenträger der Gemeinde die geprüften Schlussrechnungen für die Herstellung der verkehrlichen Erschließungsanlagen. Sollte sich bei der Herstellung der Erschließungsanlagen gegenüber der Erschließungsplanung der IGN Abweichungen ergeben haben, sind entsprechende Nachweise zu übergeben. Sollte der Vorhabenträger die Schlussabnahme im Verhältnis zur Gemeinde mit Schlussabnahmen in Verhältnis zu den von ihm beauftragten Drittunternehmern verbinden wollen, so ist er gehalten, eventuelle Niederschriften über diese Abnahmen gesondert zu führen, damit die Eindeutigkeit des Protokolls über die Schlussabnahme der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Die Schlussabnahme wird durch eine eventuelle vorherige Ingebrauchnahme nicht ersetzt; einer solchen kommt keinerlei abnahmerechtliche Wirkung zu.
- (8) Die Gemeinde ist zur Abnahme nur bei im Wesentlichen vertragsgemäßer Beschaffenheit sämtlicher von dem Vorhabenträger herzustellender Erschließungsanlagen, Teilen von Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen sowie

der dazugehörigen Unterlagen verpflichtet. Bei nicht vollständiger oder einwandfreier Beschaffenheit sämtlicher von dem Vorhabenträger herzustellender Erschließungsanlagen, Teilen von Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen und/oder der dazugehörigen Unterlagen ist die Gemeinde berechtigt, die Abnahme zu verweigern oder die Anlagen nur unter Vorbehalt abzunehmen. Der Vorhabenträger ist dabei verpflichtet, die festgestellten Mängel unverzüglich beheben zu lassen; hierbei sind auch mit den Mängeln in unmittelbarem Zusammenhang stehende oder bei der Mängelbeseitigung auftretende Schäden einbezogen. Ist zwischen den Parteien streitig, ob Mängel im Sinne der vorangegangenen Sätze vorliegen, so entscheidet hierüber mit Verbindlichkeit für beide Parteien ein von den Parteien hierüber einvernehmlich eingesetzter, geeigneter Sachverständiger. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, soll der Präsident der Industrie- und Handelskammer Kiel einen Sachverständigen auf Antrag einer der Parteien ernennen. Die Kosten des Sachverständigengutachtens tragen die Parteien in dem Verhältnis, in dem der Sachverständige ihre Auffassung bestätigt bzw. nicht bestätigt hat. Kommt der Vorhabenträger mit dieser Verpflichtung in Verzug, kann die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers unverzüglich – unabhängig von eventuellen Gewährleistungsansprüchen des Vorhabenträgers gegenüber von diesem eingeschalteten Drittunternehmen – durchführen lassen. Nach erfolgter Mängelbeseitigung ist ein neuer Abnahmetermin durchzuführen.

- (9) Die Schlussabnahme hat folgende Rechtswirkung zwischen den Vertragsparteien:
- a) Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten an allen öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß Abs. 1 gehen auf die Gemeinde über.
 - b) Der Besitz an allen öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß Abs. 1 geht auf die Gemeinde über.
 - c) Alle öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß Abs. 1 gehen in das Eigentum der Gemeinde über, Grundstücke jedoch erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Umschreibungsantrag soll unverzüglich nach Abnahme gestellt werden.
- (10) Der Vorhabenträger übernimmt für die Dauer von 5 Jahren die Gewährleistungspflicht für die einwandfreie Beschaffenheit aller Teile von Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes geregelt ist. Die Gewährleistungsfrist beginnt ab dem Tag der Schlussabnahme durch die Gemeinde. Die

innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden hat der Vorhabenträger zu beseitigen. Kommt dieser der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann sie die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen. Hiervon unberührt bleiben eventuelle Gewährleistungsansprüche des Vorhabenträgers gegenüber von ihm beauftragten Drittunternehmen. Der Vorhabenträger tritt seine Gewährleistungsansprüche gegen die von ihm beauftragten Drittunternehmen bereits hiermit sicherungs- und erfüllungshalber an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt die Abtretung an. Die Abtretung ist dem Drittunternehmer anzuzeigen. Der Vorhabenträger weist der Gemeinde die Anzeige nach. Der Vorhabenträger wird die Gemeinde bei der Durchsetzung dieser Ansprüche auf Verlangen unterstützen und die entsprechenden Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen. Durch diese sicherungs- und erfüllungshalber erfolgte Abtretung bleibt das Recht der Gemeinde unberührt, den Vorhabenträger stattdessen unmittelbar auf Gewährleistung in Anspruch zu nehmen. Entscheidet sie sich hierfür, so ist sie auf Verlangen des Vorhabenträgers gehalten, die abgetretenen Gewährleistungsansprüche gegen die von dem Vorhabenträger beauftragten Drittunternehmen an den Vorhabenträger zurück abzutreten.

- (11) Die Herstellung der privaten inneren Erschließung (Stichstraßen Typ S 2 und S 3, Geh- und Radweg Typ S 4) des Grundstückes gemäß dem Ausführungs- und Erschließungsplan ist Sache des Vorhabenträgers auf seine Kosten. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 sind einzuhalten.
- (12) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die Stichstraßen Typ S 2 und S 3 sowie den Geh- und Radweg Typ S 4 mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe) und inhaltsgleichen Baulasten im gleichen Rang untereinander, nur im Rang nach der Fremdenverkehrsdienstbarkeit gemäß § 9a und vor etwaigen Rechten in Abt. III zu belasten. Der Vorhabenträger erteilt hiermit den Vollzugsbevollmächtigten gemäß § 8 der Mantelurkunde unwiderruflich Vollmacht, entsprechende Eintragungen im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis zu bewilligen und zu beantragen.

§ 4

Widmung

Die Gemeinde wird die öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 3 Abs. 1 nach der Schlussabnahme unverzüglich widmen. Der Vorhabenträger erteilt bereits jetzt unwiderruflich die nach dem Straßen- und Wegegesetz erforderliche Zustimmung zur Widmung und verzichtet vorsorglich auf sein Recht aus § 18 StrWG SH.

§ 5

Entwässerungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück anfallende Abwasser (Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung der öffentlichen Straßen im Trennsystem) der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde zuzuführen. Die Anschlusspunkte an das vorhandene öffentliche Netz sind mit der Gemeinde abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Rohrleitungen für Schmutzwasser in den öffentlichen Straßen sowie in den privaten Stichstraßen bis zu einem Anschlusspunkt auf jedem Baugrundstück auf seine Kosten bis zum Übergabepunkt in die bestehende öffentliche Kanalisation zu errichten sowie Rohrleitungen zur Entwässerung der öffentlichen Straßen in den öffentlichen Straßen zu errichten und sie kostenfrei der Gemeinde zu übereignen. § 3 Abs. 3 bis 10 gelten entsprechend. Der Vorhabenträger hat den ordnungsgemäßen Einbau der vorgenannten Rohrleitungen durch eine Kanalinspektion nachzuweisen und die Kosten für die Einmessung und Dokumentation im Kanalkataster der Gemeinde nach den gemeindlichen Vorgaben zu tragen.
- (2) Gemäß § 3 der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Abgaben für die zentrale Abwasserbeseitigung (Anschlussbeitragsatzung) hat der Vorhabenträger für den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage einen Kanalanschlussbeitrag (und zwar ausschließlich den Klärwerksanteil) zu zahlen. Dieser beträgt für 50 Grundstücke mit einer maximal überbaubaren Fläche von 95 m² pro Grundstück und lediglich einem Vollgeschoss $4.750 \text{ m}^2 \times 274,00 \text{ €/m}^2 = 13.015,00 \text{ €}$. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der zu erhebende Anschlussbeitrag mit einer Zahlung in Höhe von 13.015,00 € abgelöst sein soll. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den vorgenannten Betrag vor Baubeginn an die Gemeinde zu zahlen.

- (3) Der Vorhabenträger hat die Bauarbeiten für die Entwässerungsanlagen öffentlich ausgeschrieben und vergeben, und zwar an die Firma Rehse Rohrbau, Molfsee. Die Gemeinde erklärt sich mit der Vergabeentscheidung einverstanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde zu Kalkulationszwecken den Preisspiegel der Ausschreibung sowie – nach der Abnahme – die geprüfte Schlussrechnung zu überlassen.
- (4) Die Übernahme von Stammdaten und Zustandsdaten neuer Kanalnetze in die Kanaldatenbank des Amtes Probstei erfolgt ausschließlich durch die Ingenieur-Beratung Hauck, Max-Giese-Straße 22, 24116 Kiel. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Um einen fehlerfreien Import von Bestands- und Inspektionsdaten in die bestehende Kanaldatenbank zu gewährleisten, hat die Kanalinspektion und Datenübergabe nach den Grundsätzen der aktuellen Arbeitshilfen Abwasser sowie der DIN EN 13508-2 zu erfolgen. Die optische Inspektion der Schächte erfolgt mittels 3-D Kugelbild-Scanner „Panoramo SI“ oder gleichwertig. Mit der optischen Inspektion der Anschlusskanäle soll gleichzeitig eine digitale Leitungsverfolgung (in X/Y-Koordinaten) durchgeführt werden. Der erzeugte Leitungsverlauf ist in einem digitalen Planwerk im dxf-Format einzutragen. An das Amt Probstei sind die nachfolgend aufgeführten Daten und Unterlagen zu übergeben:

auf DVD und externer Festplatte mit USB-Anschluss:

- digitale Kanalfilmung der Haltungen und Anschlusskanäle (einschl. lizenzfreiem Viewer)
- digitale Panoramo-SI-Filme der Schächte (einschl. lizenzfreiem Viewer)
- XML-Daten von den Haltungen, Anschlusskanälen und Schächten
- Haltungs-, Anschlusskanal- und Schachtberichte (einschl. Statistiken) im pdf-Format
- Lageplan mit erzeugtem Leitungsverlauf der Anschlusskanäle im dxf-Format

in Papierform in Aktenordnern:

- Haltungs-, Anschlusskanal- und Schachtberichte (einschl. Statistiken)

Sowohl die XML-Daten als auch die Untersuchungsberichte im pdf-Format und in Papierform sind getrennt nach Regen-, Misch- und Schmutzwasser sowie getrennt nach Haltungen, Anschlusskanälen und Schächten zu übergeben.

Fehlerhafte Daten werden zur Berichtigung zurückgegeben. Kosten, die durch Prüfung fehlerhafter Daten entstehen, trägt der Erschließer.

- (5) Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein offenes Grabensystem in die Vorflut. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf die Regenrückhaltung für die Oberflächenentwässerung im Vorhabengebiet auf seine Kosten wie folgt entsprechend der Erschließungsplanung umzubauen.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Maßnahmen gemäß Abs. 3 im Rahmen des Entwässerungsvertrages eine ingenieurtechnische Detailplanung vorzulegen, die entsprechende Nachweise enthält und vor ihrer Ausfertigung der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde bedarf.
- (7) Soweit nach den vorstehenden Abschnitten von dem Vorhabenträger auf die Gemeinde zu übereignende Entwässerungsanlagen auf privaten Grundstücken liegen, ist er verpflichtet, diese grundbuchlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde abzusichern, und zwar vor allen Rechten in Abt. III des Grundbuchs.

§ 6

Strom, Trinkwasser-, Löschwasser- und Gasversorgung

- (1) 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 Inanspruchnahme gemeindlichen Eigentums bedürfen, sind diese rechtzeitig mit der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger hat eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m sicherzustellen. Ein Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Die Standorte der Löschwasserhydranten sind vor ihrer Errichtung mit der Gemeinde abzustimmen. Nach Einbau der Hydranten sind die Koordinaten der Löschwasserhydranten in den geographische Informationssystem der Gemeinde einzupflegen bzw. die dafür erforderlichen Daten zu liefern.

§ 7

Immissionsschutz

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der schalltechnischen Untersuchung der AKN Akustik Labor Nord vom 28.11.2007 mit Fortschreibungen vom 05.03.2008 und 30.09.2015 vorgeschlagenen sowie die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 festgesetzten Maßnahmen zur Schallminderung umzusetzen, dauerhaft zu beachten und ihre Beachtung vertraglich den Erwerbern der Grundstücke aufzuerlegen, insbesondere folgende Maßnahmen:

- Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 für Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III.
- Aufstellung der Ferienhäuser rechtwinklig zur Kreisstraße K 15.
- Bau des Freisitzes auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude im Lärmpegelbereich III sowie für die südwestlichen Baufelder des Teilgebietes SO-F4.

(2) Durch diese vertragliche Regelung unberührt bleibt die Möglichkeit der Baugenehmigungsbehörden und anderer zuständiger Behörden, im Rahmen der Baugenehmigung oder sonstiger immissionsschutzrechtlicher Anordnungen erforderlichenfalls weitere Einschränkungen festzusetzen.

§ 8

Naturschutzfachliche Maßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65, im Umweltbericht sowie in den vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen bzw. beschriebenen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen 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 folgende Maßnahmen:

- Bäume mit Baumhöhlen und potenziellen Tagesverstecken dürfen nur außerhalb der Sommerquartierzeit (01.04. bis 30.11.) gerodet werden.
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Gebüsch- und Baumbrütern (15.03. bis 30.09.) gerodet werden.

- Röhrichte dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln der Röhrichte und Gewässer (01.04. bis 15.08.) gemäht werden.
- Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit der Offenlandbrüter (01.03. bis 15.07.) freizumachen und zu räumen.
- Die Beseitigung der gemäß § 21 LNatschG besonders geschützten Biotope (Weidengebüsch, Landröhricht und Knick) darf ausschließlich im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen; Regelungen zum Artenschutz bleiben unberührt.
- Für den Verlust der Baumhöhlen als Quartiere für Fledermäuse sind Ersatzquartiere in der Umgebung aufzuhängen. Zum Ausgleich sind insgesamt 40 Kästen aufzuhängen, und zwar 15 (einfache) Großhöhlen (z. B. von Hasselfeldt), 10 Großhöhlen von Schwegler und 15 Flachkästen. Die Kästen müssen selbstreinigend sein und aus Holzbeton bestehen. Die Kästen müssen in räumlicher Nähe an potenziellen Flugstraßen in mindestens drei Meter Höhe aufgehängt werden. Die Standortauswahl ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Dabei sind Nadelbäume sukzessiv durch standortgerechte, landschaftstypische Gehölze zu ersetzen.
- An den in der Planzeichnung mit „Wehr“ bezeichneten Stellen im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die Gräben vom Sammelgraben zu trennen und aufzustauen, um eine Vernässung des Bereichs zu erreichen.
- Auf den in der Planzeichnung als Salzwiesen gekennzeichneten Grünflächen ist nur eine Beweidung als extensive Nutzung zulässig.
- Neupflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen herzustellen.
- Als Straßenbäume sind entsprechend dem Pflanzplan vom 02.05.2016 kleinkronige, standortgerechte und heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort der Straßenbäume ist in einer Größe von mindestens 2 qm auszubilden und vor

Beschädigungen und Bodenverdichtungen zu schützen. Die Durchfahrtshöhe für Müllfahrzeuge von 4,50 m ist freizuhalten.

- Der vorhandene Erdwall im Süden ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung hat dreireihig zu erfolgen, wobei in der ersten Reihe mindestens ein Gehölz je laufenden Meter und von mindestens 80 bis 100 cm Pflanzgröße zu pflanzen ist.
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sowie alle standortgerechten und heimischen Pflanzungen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten.
 - Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Teiche in der Mitte der Siedlung, westlich des Baufeldes SO-F 1 und im Süden sind neu anzulegen. Die privaten Grünflächen einschließlich der Gräben und sonstigen Wasserflächen sind entsprechend dem Umweltbericht und der Maßnahmenkarte gemäß Umweltbericht Maßstab 1:1000 auf Kosten des Vorhabenträgers planentsprechend herzustellen. Für die Bauarbeiten, die Beteiligung der Gemeinde und die Abnahme gelten die Vorschriften des § 3 entsprechend; die Freiflächen und Gräben bleiben indes private Flächen.
 - Zur Verminderung der Beeinträchtigung der Tierwelt durch Lichtemissionen sind Leuchtentypen mit nur nach unten abstrahlenden Leuchtenköpfen zu verwenden.
- (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. Etwaige naturschutzrechtliche Genehmigungen sind vom Vorhabenträger einzuholen.

§ 9

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) 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 von den Erwerbern zu errichtenden Hochbauten hergestellt werden. 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.

§ 9a

Besondere städtebauliche Regelungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die Baugrundstücke ausschließlich zum Zwecke der Errichtung von 50 einheitlich gestalteten, gewerblich vermieteten Ferienhäusern veräußert werden, und zwar jeweils mit der Verpflichtung, die entsprechende Bebauungsbindung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Zulässig sind ausschließlich die drei im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagenkonvolut 1) enthaltenen Haustypen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die einheitlich verwaltete, gewerblich-touristische Nutzung des Baugebietes dauerhaft sicherzustellen. Dazu sind mindestens folgende Maßnahmen zu treffen:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Anlegung der Grundbücher für die Ferienhausbaugrundstücke an absolut erster Rangstelle eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde mit dem Inhalt zur Eintragung zu bringen, dass andere Nutzungen als gewerbliche Fremdenvermietung unzulässig sind (Fremdenverkehrsdienstbarkeit).
- In den Kaufverträgen mit den Erwerbern ist zu vereinbaren, dass eine Eigennutzung der 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.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit einem professionellen Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen vor Baubeginn einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die einheitliche Verwaltung und Vermarktung sämtlicher 50 Ferieneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 65 abzuschließen und die Erwerber der Baugrundstücke im Grundstückskaufvertrag zu verpflichten, in diesen Bewirtschaftungs- und Vermarktungsvertrag mit Nutzungsübergang des veräußerten Grundbesitzes einzutreten; darüber hinaus sind sämtliche Erwerber vertraglich zu verpflichten, ihr Ferienhausgrundstück – soweit dies rechtlich möglich ist - stets einheitlich mit den anderen 49 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 65 der Gemeinde Schönberg professionell vermarkten und bewirtschaften zu lassen; diese Verpflichtung ist auf jeden Rechtsnachfolger zu übertragen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Geschäftsversorgungsvertrag mit dem professionellen Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen vor seinem Abschluss der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Er verpflichtet sich ferner, jeden beabsichtigten Kaufvertrag an Ferienhauserwerber vor der Beurkundung der Gemeinde zur Durchsicht und Genehmigung vorzulegen. 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 Baugrundstücken dem jeweiligen Erwerber im Grundstückskaufvertrag aufzuerlegen mit der Verpflichtung, diese bei Weiterveräußerung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum ebenfalls vertraglich aufzuerlegen.

- (4) Soweit der Vorhabenträger Grundstücke im Bebauungsplangebiet veräußert, hat er sicherzustellen, dass das mit Vermarktung und Betrieb des Ferienhausgebietes beauftragte Unternehmen für die Pflege der privaten Erschließungsanlagen sowie der Grünflächen und Regenwasserentwässerungsanlagen und Bereitstellung der Abfallbehälter am Straßenrand, der Sicherung der Zugänglichkeit der Behälter auf den Grundstücken sowie den verkehrssicheren Betrieb der Stellflächen für Müllbehälter im Einmündungsbereich der Straßen vom Typ S 2 und S 3 dauerhaft und zuverlässig Sorge trägt. Der Vorhabenträger wird dieser Verpflichtung dadurch nachkommen, dass für die privaten Wegeflächen und privaten Grünflächen im Bebauungsplangebiet eine Bruchteilsgemeinschaft gebildet wird, deren Anteile nur gemeinsam mit den Ferienhausgrundstücken veräußert werden können. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Diese Bruchteilsgemeinschaft mit einer Miteigentümergeinschaft gemäß § 1008 BGB wird ebenfalls Vertragspartner des Verwaltungsunternehmens. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen liegen der Gemeinde im Entwurf vor. Soweit der Vorhabenträger Eigentümer von Flächen im Bebauungsplangebiet bleibt, gelten die vorgenannten Verpflichtungen für ihn entsprechend; dies gilt insbesondere für die Pflege und Unterhaltung der Gräben.

§ 10

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit Aufstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 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. 65 angefallen sind oder noch anfallen,
- die Kosten dieses Vertrages und der Rechtsberatung der Gemeinde,
- die Kosten der Erschließung,
- die Kosten der Grünordnung.

§ 11

Rechtsnachfolge

§ 12

Haftung/Verkehrssicherung

§ 13
Sicherheitsleistungen

§ 14

Rücktritt/Anpassung

§ 15

Wirksamkeit, Vertragsänderung, Salvatorische Klausel