

Entwurf

Nummer _____ der Urkundenrolle für 2021

Am

erschieden vor mir,

Notar

.....

1. Frau Linda Reinke (geb.)
dienstansässig: Amtsplatz 1, 21514 Büchen,
handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund der Vollmacht der
Gemeinde Büchen vom.....für die Gemeinde Büchen in 21514 Büchen,
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt-
2. Herrn Johann Kruskopf, geb.,
geschäftsansässig: Am Markt 4-5, 23909 Ratzeburg, handelnd nicht für sich
persönlich, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der
Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH, AG Lübeck HRB 6249 HL,
- nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt-
- zu 1. und 2. von Person bekannt-,

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7
Beurkundungsgesetz wurde verneint.

Die Erschienenen schließen folgenden Vertrag:

Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 i.V.m. § 124 BauGB

Präambel

In § 8 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 wurde bereits vereinbart, dass über einen Erschließungsvertrag die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ von der Gemeinde auf den Erschließungsträger übertragen werden soll, die Ausweisung einer ca. 3.400 m² großen KITA-Fläche und die Herstellung der im südwestlichen Teil des Plangebietes geplanten Regenwasserrückhaltebecken einschließlich der Anbindung an die Regenwasservorflut erfolgen soll.

Durch diesen Vertrag soll nun der städtebauliche Vertrag vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 zu § 8 Abs. 2 hinsichtlich des Standortes des Regenrückhaltebeckens und zu § 12 Abs. 2 b) das Rücktrittsrecht geändert werden. Weiter wird durch diesen Vertrag die Erschließung des mit dem Bebauungsplan Nr. 58

„Frachtweg/Schlickweg“ überplanten Baugebietes, die Anbindung eines weiteren Teils des Schlickweges mit dem zusätzlichen Entwässerungsanteil aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“, die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens mit Unterhaltungsweg außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58 einschließlich der Anbindung an die Regenwasservorflut über den Bau eines Sandfanges im offenen Gewässer zum Einlauf in die Blasebuschbek von der Gemeinde Büchen auf den Erschließungsträger übertragen.

Zusätzlich werden in diesem Vertrag durch den Erschließungsträger die Verpflichtung aus § 7 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 übernommen, auf bestimmten Wohngebieten im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 öffentlich geförderten Wohnraum gem. dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz selbst zu errichten oder errichten zu lassen.

Die Ausweisung einer ca. 3400 m² großen KITA-Fläche für die Gemeinde erfolgt durch den Erschließungsträger ebenfalls ursprünglich aus § 8 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019.

Die Gemeinde soll durch den Vertrag von allen Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung, außer den anteiligen Kosten der Asphaltierung des Teilstückes des Frachtweges, für die Anbindung des weiteren Teils des Schlickweges mit dem zusätzlichen Entwässerungsanteil aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 64 – „Pötrauer Tor“ und den Kosten des Wertstoffplatzes, freigehalten werden.

§ 1 Erschließungsauftrag

(1) Die Gemeinde überträgt dem Erschließungsträger gemäß § 11 Abs. 1 i.V.m. § 124 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Erschließung des in Absatz 3 näher bezeichneten Gebiets. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und zur kostenfreien Übergabe und Übereignung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages. Der Erschließungsträger wird in eigenem Namen und für eigene Rechnung tätig. Die Gemeinde trägt keinen Eigenanteil an den Erschließungskosten; außer dem Ausbau des Wertstoffplatzes und den anteiligen Kosten für die Asphaltherstellung des Teilstückes des Frachtweges, der Anbindung des zusätzlichen Teils des Schlickweges mit dem zusätzlichen Entwässerungsanteil aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 64 – „Pötrauer Tor“.

(2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen gem. § 2 Abs. 2 sowie die Grundstücke für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58 gem. § 2 Abs. 5 bei Vorliegen der Voraussetzungen in § 10 dieses Vertrages in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

(3) Das Erschließungsgebiet umfasst die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58, den zusätzlichen Straßenabschnitt mit den Ver- und Entsorgungsleitungen des Schlickweges, Flurstück 167, Flur 7, Gemarkung Pötrau, ab dem Bebauungsplanende des Bebauungsplanes Nr. 58 einschließlich der

Verziehung der Regenwasserleitung, dem Grundstück für das Regenrückhaltebecken einschließlich des Unterhaltungsweges, Flurstück 169, Flur 7, Gemarkung Pötrau, den weiteren Straßenabschnitt des Schlickweges, Flurstück 167, Flur 7, Gemarkung Pötrau, ab der Anbindung des Regenrückhaltebeckens an den Rohrleitungsgraben bis zum Flurstücksende sowie das noch zu vermessende Grundstück, aus der Teilfläche des Flurstückes 40/4, Flur 6, Gemarkung Pötrau, für den Ausbau des Unterhaltungsweges und des offenen Gewässers an die Blasebuschbek. Der beigefügte Lageplan ([Anlage 1](#)) umfasst die Grundstücke, die hiermit zum Erschließungsgebiet zugeordnet sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrags.

(4) Dem Bau des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Bebauungsplangebietes wird hiermit entgegen des § 8 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 zugestimmt.

(5) Das im städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 unter § 12 Abs. 2 b) bestehende Rücktrittsrecht, wenn die ggf. erforderlichen Leitungsrechte für die in § 8 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages genannte Anbindung des/der geplanten Regenwasserrückhaltebecken/Versickerungsanlage/n an die Regenwasservorflut nicht binnen sechs Monaten ab dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, somit ab dem 01.12.2020, grundbuchlich oder in Form von Baulasten gesichert sind, wird auf ein Jahr bis zum 30.11.2022 verlängert.

§ 2

Art und Umfang der Erschließung

(1) Für die Art und den Umfang der Erschließung sind maßgebend

1. die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ für das Gebiet: „Südlich der Pötrauer Straße, westlich des Schlickweges und östlich des Frachtweges“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nebst der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ([Stand Originalausfertigung](#)). Hierzu verzichtet die Gemeinde auf den Bau des Regenrückhaltebeckens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ unter der Voraussetzung, dass das Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Flurstück 169, Flur 7, Gemarkung Pötrau, gebaut wird.
2. die mit der Gemeinde abgestimmten und von ihr genehmigten Bauentwurfsunterlagen des Erschließungsträgers für die Erschließungsanlagen (Anlagen [Nr. 1 bis 4](#)) und
3. die Wasserrechtlichen Genehmigungen des Kreises Herzogtum Lauenburg zum Bau und Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58
4. der zu erstellende landschaftspflegerische Begleitplan zum Regenrückhaltebecken außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58.

Die genannten Pläne sind Bestandteil dieses Vertrages und in der jeweils zum Beginn der Herstellung einer Erschließungsanlage geltenden Fassung verbindlich.

(2) Die nach diesem Vertrag vom Erschließungsträger durchzuführende Erschließung umfasst die folgenden Maßnahmen nach Maßgabe der in Absatz 1 genannten Pläne:

1. die erstmalige Herstellung der öffentliche Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB
 - a. zum Anbau bestimmter Straßen, Wege und Plätze (Anbaustraßen), einschließlich Fahrbahnen, Parkplatzflächen, Geh-/Fußwege, Straßenentwässerung, LED-Straßenbeleuchtung, Straßenbeschilderung und der Verkehrszeichen + Straßenbegleitgrün,
 - b. aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (Wohnwege sowie selbständige Fuß- und Radwege), sowie Wegeflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde,
 - c. Grünanlagen (z.B. öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage),
2. die Herstellung der öffentlich werdenden Wasserversorgungsanlagen einschließlich des Abzweigers in der Versorgungsleitung (Grundstücksanschluss ca. 1 Meter auf das Grundstück) und deren Einbindung in das vorhandene Ortsnetz der Gemeinde
3. die Herstellung der öffentlich werdenden Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung (SW-/RW-Kanal, Versickerungsbecken) einschließlich der Grundstücksanschlüsse (1 Meter auf das Grundstück) und deren Einbindung in das vorhandene Ortsnetz der Gemeinde
4. die Freilegung der Flächen für die unter vorstehend Nr. 1 – 3 bezeichneten Anlagen einschließlich deren Vermessung und Vermarktung (außer für das Grundstück der KITA).
5. das Ansähen der Grünflächen und das Pflanzen der Bäume, Gehölze und Sträucher gem. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 und dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bau des Regenrückhaltebeckens
6. die Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken (R) zunächst als eine weitere Erholungsfläche mit Anbindungen von sandgebundenen Wegen an die Wege aus dem Baugebiet und dem Frachtweg
7. das Regenrückhaltebecken einschließlich des Unterhaltungsweges sowie die Anbindung an die Blasebuschbek
8. die Ausweisung einer zu vermessenden ca. 3400 m² großen KITA-Fläche für die Gemeinde § 8 Abs. 2 und § 10 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 als Folgelastenbeitrag.

(3) Soweit die Erschließung nicht Aufgabe der Gemeinde ist (Versorgung z.B. mit Gas, Strom, Fernwärme, Telekommunikation und Breitbandkabel), veranlasst der Erschließungsträger die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen durch den zuständigen Träger. Kabel sind unterirdisch zu verlegen.

(4) Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist, soweit er nicht für die Erstellung der Erschließungsanlagen Wiederverwendung findet (Andeckung, Geländeauffüllung/-profilierung etc.) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Gemeinde stimmt der Verbindung und Verwertung des für die Erstellung der Erschließungsanlagen nicht benötigten Oberbodens außerhalb des Erschließungsgebietes zu ([Anlage 5](#)).

(5) Zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen haben die Gemeinde und der Erschließungsträger am einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Danach verpflichtet sich der Erschließungsträger die Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 58 auf seine Kosten durchzuführen und dauerhaft zu sichern. Die Gemeinde wird hierbei von jeglicher Verpflichtung freigehalten bis die Gemeinde die Ausgleichsflächen/Maßnahmenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernimmt (vgl. § 10 Abs. 3 Nr. 1).

§ 3

Beginn der Erschließungsmaßnahmen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, der Gemeinde vor Baubeginn Entwurfsplanungen nach der HOAI zu den in § 2 Abs. 2 genannten Erschließungsanlagen zur Einwilligung vorzulegen. Gegliederte Kostenvoranschläge sind beizufügen. Auf der Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung ist die Ausführungsplanung zu erstellen und der Gemeinde vorzulegen. Änderungen gegenüber der genehmigten Entwurfsplanung sind nur nach Absprache mit der Gemeinde zulässig.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet in dem Umfang herzustellen bzw. durchzuführen, wie sie sich aus den mit der Gemeinde abgestimmten und von diesen genehmigten Bauentwurfsunterlagen ergeben.

(3) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

(4) Die Gemeinde erklärt hierzu, dass es einer gesonderten Erlaubnis/Genehmigung für die Schmutzwasserbeseitigung im Erschließungsgebiet und die Einleitung der Abwässer in das gemeindeeigene Schmutzwassernetz nicht bedarf, da das Schmutzwassernetz und die vorhandene Kläranlage in der Lage sind, die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Das Erschließungsvorhaben ist insoweit bereits durch vorliegende Genehmigungen abgedeckt.

(5) Die für den Bau und Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Herzogtum Lauenburg als Untere Wasserbehörde wird beantragt (vgl. § 2 Abs.1 Nr. 3).

(6) Der Erschließungsträger wird zudem außerhalb des Erschließungsgebietes alle Baumaßnahmen, die sich aus der von der Gemeinde Büchen gestellten Wasserrechtlichen Antrag für die Einleitung des Oberflächenwassers in das Gewässer Blasebuschbek und der dazu erteilten Wasserrechtlichen Erlaubnis des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg auf seine Kosten im zeitlichen Zusammenhang mit der 1. Baustufe durchführen. Die nachfolgenden vertraglichen Regelungen gelten für diese Baumaßnahmen sinngemäß.

(7) Mit den Baumaßnahmen zur Durchführung der Erschließung darf der Erschließungsträger erst beginnen, wenn

1. der für die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 1 BauGB erforderliche Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist,
2. die notwendigen, vom Erschließungsträger einzuholenden öffentlich-rechtlichen Gestattungen vorliegen,
3. der Erschließungsträger die gem. § 12 Abs. 1 als Sicherheitsleistung vereinbarte Patronatserklärung der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg bei der Gemeinde hinterlegt hat. Der Bürgermeister der Gemeinde Büchen wird dem Erschließungsträger die Rechtskraft des Bebauungsplanes und die Hinterlegung der Patronatserklärung schriftlich bestätigen und damit die Baufreigabe erteilen.

(8) Der Zeitpunkt des Baubeginns ist der Gemeinde zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

(9) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, eine Bauablaufplanung für die Entwurfsplanung, Ausschreibung und die Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzulegen. Auf dieser Grundlage werden die einzuhaltenden Herstellungsfristen konkretisiert und fortgeschrieben.

(10) Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag ist, dass der Erschließungsträger innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages mit den Erschließungsarbeiten beginnt

§ 4

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

(1) Der Erschließungsträger hat die Erschließungsanlagen entsprechend den nach diesem Vertrag maßgeblichen Plänen fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen sollen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Bebauung auf den anzuschließenden Grundstücken benutzbar sein.

(2) Vor dem Beginn der Bebauung der anzuschließenden Grundstücke sind die Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen und die Verkehrsanlagen als Baustraßen mit einer provisorischen Befestigung aus Asphalt betriebsfertig bzw. benutzbar

einzurichten. Die Baustraße (1. Baustufe) ist vom Erschließungsträger bis zum Straßenendausbau zu unterhalten.

(3) Zur Vermeidung von Beschädigungen soll mit der abschließenden Fertigstellung (Endausbau) der Verkehrsanlagen sowie der privaten Wege begonnen werden, wenn 80 % der Baugrundstücke zumindest rohbaufertig bebaut sind. Schäden an den Verkehrsanlagen sind vorher zu beseitigen. Der Straßenendausbau ist sodann zügig und ohne Unterbrechung fertigzustellen.

(4) Ungeachtet der Regelung im vorstehenden Absatz 3 sind sämtliche Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages spätestens bis zum 31.12.2026 endgültig fertigzustellen.

(5) Soweit dem Erschließungsträger die Durchführung der Erschließung nicht übertragen ist, hat er zu gewährleisten, dass die für die Versorgung des Erschließungsgebiets z.B. mit Gas, Strom, Fernwärme, Telekommunikation und Breitbandkabel zuständigen Träger die dafür notwendigen Leitungen so rechtzeitig in die Verkehrsflächen einlegen, dass die Benutzbarkeit und die Fertigstellung der Verkehrsanlagen dadurch nicht verzögert wird. Insbesondere ist ein Aufbruch fertiggestellter Verkehrsanlagen zu vermeiden.

(6) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers selbst auszuführen, ausführen zu lassen und in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 5 Baudurchführung

(1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. mit Gas, Strom, Fernwärme, Telekommunikation und Breitbandkabel) so rechtzeitig in die Verkaufsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die Entwässerungsanlagen und die Verlegung von Kabeln und Leitungen. Soweit für die Leitungsführungen die Inanspruchnahme fremden Grund und Boden notwendig ist, ist es Sache des Erschließungsträgers, die erforderlichen Genehmigungen von den betreffenden Grundstückseigentümern einzuholen und den betreffenden Versorgungsträgern Grunddienstbarkeiten für ein Überleitungsrecht zu beschaffen.

(2) Die Erschließungsanlagen müssen in Gestaltung und Ausstattung zeitgemäßen Anforderungen entsprechen. Sie sind in dauerhafter Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst herzustellen.

(3) Soweit die Bauentwürfe für die Ausführung der Erschließungsanlagen noch nicht als von der Gemeinde gebilligte Ausbaupläne Bestandteil dieses Vertrages sind, hat

sie der Erschließungsträger vor Baubeginn der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen. Gegliederte Kostenvoranschläge sind beizufügen.

(4) Die Straßenbeleuchtung ist hinsichtlich des Leuchtentyps vom Erschließungsträger mit der Gemeinde vor Ausführung abzustimmen; Masten und Beleuchtungskörper (LED-Technik) gem. Leistungsverzeichnis des Erschließungsträgers oder gleichwertig. Gegebenenfalls ist eine Bemusterung in nahe gelegenen, bereits fertig gestellten Baugebieten des Erschließungsträgers vorzunehmen. Die Standorte der Straßenbeleuchtung ergeben sich aus dem Lageplan der genehmigten Bauentwurfsunterlagen (Anlagen 2a).

(5) Die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

(6) Die neu verlegte Leitung darf erst eingebunden werden, sofern durch eine zugelassenen Untersuchungsstelle nachgewiesen wurde, dass die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung eingehalten werden und die Zahl der KBE 20 pro ml nicht übersteigt. Die genannten Grenzwerte müssen in 2 aufeinanderfolgenden Proben in einem Abstand von mindestens 7 Tagen eingehalten werden. Weiter ist vor dem Einbinden der neu verlegten Trinkwasserleitung eine auf die verlegte Leitung abgestimmte Druckprüfung vorzulegen.

(7) Nach erfolgter Einbindung sind die neu verlegten Leitungen alle 72 Stunden durch den Erschließungsträger bis zur vollständigen Abnahme der Leistung zu spülen.

§ 6

Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, Vermessung, Beratung der Gemeinde

(1) Der Erschließungsträger beauftragt im Einvernehmen mit der Gemeinde das Ingenieurbüro GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe mit der Planung, der Bauleitung und der Abrechnung der Bauleistungen für die Erschließungsanlagen.

(2) Die Erstellung der Bauentwurfsunterlagen und der Leistungsverzeichnisse, die Ausschreibung bzw. Angebotseinholung, Vergabe, Bauleitung und gesamte Projektsteuerung erfolgen durch das Büro GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH, Paperberg 4, 23843 Bad Oldesloe. Deren Planungsleistungen sind über eine Betriebshaftpflichtversicherung zu versichern. Der Erschließungsträger hat hierfür gegenüber der Gemeinde und dem Amt Sorge zu tragen.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nach vorheriger Ausschreibung bzw. Angebotseinholung nur mit Zustimmung der Gemeinde zu vergeben und auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teile B und C) ausführen zu lassen. Der Zustimmung bedürfen ferner das Leistungsverzeichnis - vor dessen Ausgabe - sowie die Auswahl der zur Angebotsabgabe aufzufordernden Unternehmen.

(4) Mit den erforderlichen Absteckungs-, Vermessungs- und Vermarkungsarbeiten hat der Erschließungsträger den ÖbVI Sprick & Wachsmuth aus Schwarzenbek zu beauftragen. Die Vermessungsunterlagen sollen mit dem Koordinatensystem UTM erstellt werden.

(5) Die Vermessung des KITA-Grundstückes gem. § 8 Abs. 2 und § 10 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 soll bereits bis zum 15.07.2021 erfolgen und an die Gemeinde unabhängig von der Abnahme § 9 und der Übertragung § 10 durch einen notariellen Vertrag im Jahr 2021 überlassen werden.

§ 7 Überwachung der Bauarbeiten

(1) Mit den Erschließungsarbeiten darf nicht vor Baufreigabe durch den Bürgermeister der Gemeinde Büchen begonnen werden (vgl. § 3 Abs. 7)). Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen (vgl. § 4 Abs. 6). Der Erschließungsträger wird der Gemeinde die regelmäßigen Baubesprechungstermine rechtzeitig bekanntgeben und ihr Baubesprechungsprotokolle als Mail zusenden.

(2) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen von den für den Bau der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem allgemein anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten, angemessenen Frist zu entfernen bzw. entfernen zu lassen.

(3) Die Gemeinde zeigt bereits jetzt an, dass sie Kopien der Asphaltuntersuchungsergebnisse erhalten möchte. Von der Gemeinde geforderte technische Nachweise und Untersuchungsergebnisse der Straßen und Gehwege (Eignungsprüfung, Kontrollprüfung, Verdichtungsprüfungen etc.) sind aktuell vor der Abnahme vorzulegen.

§ 8 Verkehrssicherungspflicht und Haftung/Beschilderung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Erschließungsträger ist berechtigt, die Verkehrssicherungspflicht im Innenverhältnis auf das bauausführende Tiefbauunternehmen zu übertragen. Hiervon bleibt die Haftung des Erschließungsträgers im Außenverhältnis gegenüber der Gemeinde jedoch unberührt.

(2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie

(z.B. an den in den Untergrund verlegten Leitungen der Versorgungsträger oder an baulichen Anlagen auf den zu erschließenden Grundstücken) verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für den Erschließungsträger besteht gemäß beigefügter Versicherungsbestätigung vom 25.06.2007 (**Anlage B**) beim Kommunalen Schadensausgleich eine Betriebs- und Berufshaftpflichtversicherung. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, diese mindestens bis zur Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde aufrecht zu erhalten.

(3) Die Erschließungsstraße im Erschließungsgebiet wird zu gegebener Zeit durch den Erschließungsträger mit den für den Verkehr erforderlichen Verkehrszeichen und Straßenbenennungsschildern versehen. Die hierfür erforderlichen Bodenhülsen mit einem Durchmesser von 60 mm sind vorher durch den Erschließungsträger zu setzen.

§ 9

Mängelansprüche und Abnahme

(1) Für Mängelansprüche der Gemeinde in Bezug auf die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchgeführten Bauleistungen gelten die einschlägigen Regelungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) in der am Tage dieses Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

Danach hat der Erschließungsträger der Gemeinde seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln,

- a) wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
- b) für die gewöhnliche Verwendung

eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die die Gemeinde nach der Art der Leistung erwarten kann (§ 13 Nr. 1 VOB, Teil B).

(2) Die Verjährung für Mängelansprüche richtet sich ebenfalls nach den Regelungen der VOB in der am Tage dieses Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

In Bezug auf die vom Erschließungsträger nach diesem Vertrag durchgeführten Bauleistungen wird für Mängelansprüche eine Verjährungsfrist von 4 Jahren vereinbart. Der Fristlauf für die Verjährung beginnt mit dem Tag der Abnahme der vom Erschließungsträger endgültig fertig gestellten Erschließungsanlage bzw. ihrer selbständig benutzbaren Teileinrichtungen durch die Gemeinde.

(3) Hinsichtlich der Mängelansprüche für Ansaat und Pflanzarbeiten im Straßenbereich, im Bereich des ursprünglich geplanten Regenrückhaltebeckens, dem zukünftigen Regenrückhaltebeckens und auf den Maßnahmenflächen wird, abweichend von den Bestimmungen des vorstehenden Abs. (2), Folgendes vereinbart:

Der Erschließungsträger übernimmt die Anwuchsgarantie für die Ansaatflächen nach erfolgter Herstellung und Abnahme für einen Zeitraum von 2 Jahren. Weiter

übernimmt der Erschließungsträger die Anwuchsgarantie für die Baum-, Gehölz- und Strauchanpflanzungen für einen Zeitraum von 3 Jahren nach erfolgter Abnahme der Fertigstellungspflege. Die Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt im Frühjahr nach der Pflanzung.

Die Gemeinde übernimmt nach Abnahme der Entwicklungspflege die Pflege und Unterhaltung der Baum-, Gehölz- und Strauchanpflanzungen sowie auch die laufende Unterhaltung der Maßnahmenflächen gemäß Umweltbericht (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1c und Nr. 5).

(4) Der Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der von ihm nach diesem Vertrag zu erstellenden Erschließungsanlagen bzw. ihrer selbständig benutzbaren Teileinrichtungen schriftlich an. Die Gemeinde setzt daraufhin einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 3 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen.

(5) Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von den beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

(6) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese im Abnahmeprotokoll festzuhalten und vom Erschließungsträger innerhalb einer Frist von 4 Wochen ab dem Tag der Abnahme zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

(7) Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Für diesen Fall werden zur Abdeckung des der Gemeinde entstehenden Verwaltungsaufwandes Verwaltungskosten in Höhe von 5 % der zur Behebung der Mängel aufgewendeten Kosten erhoben.

(8) Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel festgestellt und wird die Abnahme aus diesem Grunde von der Gemeinde verweigert, so wird die Abnahme nach Beseitigung der Mängel wiederholt. Zur Sicherstellung der Deckung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche (vgl. Abs. 2 und Abs.3) wird der Erschließungsträger mit den von ihm mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen ebenfalls entsprechende Verjährungsfristen für Mängelansprüche vereinbaren und die Abnahme der entsprechenden Bauleistungen mit diesen zeitgleich vornehmen.

(9) Wenn die Gemeinde die Abnahme wegen wesentlicher Mängel ablehnt, kann die Gemeinde für jeden weiteren Abnahmetermin einen Aufwendungsersatz von 10% der zur Behebung der Mängel aufzuwendenden Kosten verlangen. Ist der Erschließungsträger zu einem Abnahmetermin nicht erschienen, zahlt dieser einen Kostenersatz an die Gemeinde in Höhe von 500,-- €.

(10) Die Abnahme der öffentlich werdenden Entwässerungsanlagen und Trinkwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt gesondert nach deren betriebsfertigen Herstellung, unabhängig von der Fertigstellung und Abnahme des Straßenendausbaus, aber nicht vor Fertigstellung der Baustraßen (1. Baustufe, vgl. § 4 Abs. 2, 3 und 4). Zur Abnahme der Entwässerungsanlagen hat der Erschließungsträger aktuelle Nachweise für die Entwässerungsanlagen (Hauptkanäle, Schächte und Hausanschlusskanäle) zu erbringen. Zusätzlich zur

Dichtheitsprüfung nach DIN EN 1610 eine optische Inspektion gem. DIN EN 13508 in Verbindung mit DWA-M 149 inklusive Gefällemessung in den Hauptkanälen durchzuführen und mit der Fertigstellungsanzeige der Gemeinde vorzulegen. Für die Straßeneinläufe ist eine optische Inspektion und eine Dichtheitsprüfung gemäß DIN EN 1610 ausreichend. Zur Abnahme der Trinkwasserversorgungsanlage hat der Erschließungsträger die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 7 zu erfüllen.

§ 10 Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Im Zuge der Abnahme endgültig fertiggestellter Erschließungsanlagen bzw. ihrer selbstständig benutzbaren Teileinrichtungen übergibt der Erschließungsträger die betreffenden Anlagen mit den ggf. dazugehörigen Erschließungsflächen an die Gemeinde.

Die Übergabe erfolgt unentgeltlich und kostenfrei, soweit in diesem Vertrag keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen sind.

(2) Mit der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls (vgl. § 9 Abs. 5) übernimmt die Gemeinde die betreffenden von ihr abgenommenen Erschließungsanlagen mit den ggf. dazugehörigen Erschließungsflächen in ihre Verwaltung und Unterhaltung (Baulast). Mit dem Zeitpunkt der Übernahme gehen die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen und die allgemeine Verkehrssicherungspflicht vom Erschließungsträger auf die Gemeinde über. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(3) Voraussetzung für die Übernahme von Erschließungsanlagen ist, dass

1. die lastenfreie Eigentumsumschreibung der nach dem Bebauungsplan zukünftig öffentlichen Erschließungsflächen und Maßnahmenflächen sowie die Flächen für das Regenrückhaltebecken mit Unterhaltungsweg und der Anbindung an die Blasebuschbek auf die Gemeinde durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung in dem betreffenden Grundbuch sichergestellt und die öffentlich werdenden Schmutz-, Regen- und Trinkwasseranlagen, die nicht innerhalb der zukünftig öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert sind. Die nach dem Bebauungsplan und dem Ergebnis der Schlussvermessung zukünftig öffentlichen Erschließungsflächen, die KITA-Fläche gem. § § 6 Abs. 5 und die Ausgleichs-/Maßnahmenflächen wird der Erschließungsträger der Gemeinde durch gesonderte notarielle Verträge unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei übertragen gem. § 11 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019. Soweit es sich um Belastungen der Versorgungsträger handelt, sind diese bereits jetzt genehmigt.
2. die Erschließungsanlagen abgenommen und bei der Abnahme beanstandete Mängel beseitigt worden sind,
3. der Erschließungsträger der Gemeinde zusätzlich zu den Nachweisen gem. § 9 Abs. 10 die geprüften Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Unterlagen wie Aufmaßen und Massenberechnungen vorgelegt hat,

4. die Gemeinde je einen Bestandsplan, über den Leitungsverlauf mit Aufmaß und Einmessung der Grundstücksanschlüsse in 4-facher Ausfertigung auf Papier sowie in digitaler Form (Format dxf oder dwg) erhalten hat,
5. die Gemeinde die Kanalbestandsdaten für Schächte, Kanäle, Hausanschlusskanäle und Straßeneinläufe und deren Anschlusskanäle im ISYBAU XML- Format übernommen hat,
6. der Erschließungsträger die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorlegt, dass die geplante Erschließungsstraßen innerhalb der Flurstücksgrenzen errichtet wurde und sämtliche Grenzsteine sichtbar sind,
7. der Erschließungsträger darauf hinzuwirken hat, dass der Gemeinde von den Versorgungsträgern (für Gas, Strom, Fernwärme, Telekommunikation und Breitbandkabel) ebenfalls zeitnah entsprechende Bestandspläne übergeben werden

sowie dass

8. der Erschließungsträger die Ordnungsmäßigkeit
 - a) der verwendeten Baustoffe und Werkstücke durch die Befunde über die Untersuchung der entnommenen Proben,
 - b) der Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen, Kanalschächte und Kanalleitungen durch Vorlage der TV-Inspektion und der Dichtheitsprüfung nachgewiesen hat.

(4) Die vom Fachplaner und bauleitenden Tiefbauingenieur des Büros GSP sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen, der mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen, sind, mit gesonderter Kostenerfassung der Titel Trinkwasserversorgungsleitungen, Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Grundstücksanschlüsse sowie der Kostenaufteilungen für die Kostenübernahmen nach § 13 Abs. 7, der Gemeinde vom Erschließungsträger spätestens drei Monate nach Abnahme/Übernahme der endausgebauten Erschließungsstraße in 2 – facher Ausfertigung vorzulegen.

(5) Die nach Absatz 3 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

(6) Die Widmung der von ihr übernommenen Straßen, Wege und Plätze für den öffentlichen Verkehr ist Angelegenheit der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Widmung unmittelbar nach Abnahme/Übernahme der Erschließungsanlagen vornehmen. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung hiermit bereits heute zu, ungeachtet der grundbuchlichen Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Widmung.

§ 11 Gewährleistung

(1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass die der Gemeinde übergebenen Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Gemeinde die vertragsgemäßen Eigenschaften haben, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu den in diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Für die Gewährleistung gelten die Regeln der VOB in der am Tage dieses Vertragsabschlusses gültigen Fassung, soweit in diesem Vertrag keine davon abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

(2) Die Frist für die Gewährleistung beträgt vier Jahre. Sie beginnt mit der beanstandungsfreien Abnahme aller Erschließungsanlagen. Für die Vegetationsflächen beträgt die Gewährleistungsfrist drei Jahre nach Abnahme der Fertigstellungspflege, während derer dem Erschließungsträger die Entwicklungspflege obliegt (vgl. § 9 Abs. 2 u. 3).

(3) Der Erschließungsträger hat alle während der Gewährleistung auftretenden Mängel unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Gemeinde ihn hierzu vor Ablauf der Frist schriftlich auffordert. Die Gemeinde kann ihm zur Mängelbeseitigung schriftlich eine angemessene Frist setzen und nach deren Ablauf die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers selbst beseitigen oder beseitigen lassen.

(4) Vertragliche Ansprüche, die dem Erschließungsträger hinsichtlich der von ihm zu gewährleistenden Beschaffenheit der Erschließungsanlage gegen Dritte zustehen, gehen mit dem Ablauf der Gewährleistungsfrist auf die Gemeinde über.

§ 12 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer Patronatserklärung der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg an die Gemeinde als Gesamtgläubiger.

(2) Der Erschließungsträger hat dafür Sorge zu tragen, dass nach Auftragserteilung an den wirtschaftlichsten Bieter eine Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß §17 VOB/B über 5% der Angebotssumme, oder einer Sicherheitsleistung in gleicher Höhe, an den Erschließungsträger auszustellen ist.

(3) Nach jeder Abnahme ist der Gemeinde als Gläubiger vom Erschließungsträger für die Dauer der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche, d. h. für 4 Jahre nach Abnahme (vgl. § 9 Abs. 2 und 3) eine Mängelansprüchebürgschaft auszuhändigen. Die Höhe der Mängelansprüchebürgschaft hat 5 % der auf die jeweils abgenommene Bauleistung entfallenden Baukosten zu betragen.

(3) Die Mängelansprüchebürgschaften nach Abs. (2) gelten als vom Erschließungsträger vertragsgemäß erbracht, wenn dieser der Gemeinde jeweils die entsprechenden Bürgschaften der von ihm mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen übergibt und seine Rechte und Ansprüche aus den Bürgschaften und

den zugrunde liegenden Werkverträgen mit diesen an die Gemeinde als Gesamtgläubiger abtritt.

Vorstehende Abtretungen beinhalten keine Freizeichnung des Erschließungsträgers von Mängelansprüchen gegenüber der Gemeinde, d. h. der Erschließungsträger bleibt der Gemeinde gegenüber hierfür im vollen Umfang persönlich haftbar.

Die Abtretungen dienen lediglich der Vermeidung doppelter Sicherheitsleistungen (Bauausführender gegenüber Erschließungsträger, Erschließungsträger gegenüber Gemeinde).

(4) Die unter §12 Abs. 1 – 3 beschriebenen Sicherheitsleistungen beziehen sich auf die Gesamtmaßnahme.

(5) Die Verfolgung, Durchsetzung und Abwicklung von Mängelansprüchen erfolgt ausschließlich durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde. Zu diesem Zweck ermächtigen die Gemeinde den Erschließungsträger, trotz der an sie abgetretenen Ansprüche, Mängelansprüche im eigenen Namen gegenüber den von ihm mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen geltend zu machen.

Sieht sich der Erschließungsträger veranlasst, zur Durchsetzung von Mängelansprüchen das von ihm mit der Bauausführung beauftragte Unternehmen aus der Bürgschaft in Anspruch zu nehmen, so ist die Gemeinde zur Rückgabe der betreffenden Bürgschaft und Rückabtretung der an sie abgetretenen Rechte und Ansprüche an den Erschließungsträger verpflichtet.

(6) Als Bürgen werden nur im Inland zugelassene Kreditinstitute oder Kreditversicherer anerkannt. Die Bürgschaften müssen hinsichtlich Form und Inhalt den Vordrucken des Vergabehandbuches des Bundes entsprechen. Das gilt auch für die Bürgschaften der vom Erschließungsträger mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen im Falle der Abtretung gemäß vorstehendem Abs. (3).

§ 13

Kostentragung/Gebühren und Beiträge nach BauGB und/oder KAG

(1) Die Gemeinde beteiligt sich nicht mit einem Anteil an den Kosten der vom Erschließungsträger gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 herzustellenden Erschließungsanlagen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die dafür anfallenden Kosten in voller Höhe zu übernehmen.

(2) Der Erschließungsträger hält die Gemeinde von allen Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 58 entstehen, frei, mit Ausnahme der Kostenbeteiligung der Gemeinde für den Ausbau des Wertstoffplatzes und der anteiligen Kostenübernahme für die Asphaltherstellung des Teilstückes des Frachtweges (beginnend vom Schlickweg bis zur Gebietsbegrenzung des Bebauungsplanes Nr. 58), der Anbindung des zusätzlichen Teils des Schlickweges mit dem zusätzlichen Entwässerungsteil aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 64 – Pötrauer Tor“ ([Anlage 5](#)).

(3) Es wird klargestellt, dass die vom Erschließungsträger übernommenen Kosten für die Erschließungs- und Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 dieses Vertrages keinen beitragsfähigen Aufwand für die zukünftigen

Baugrundstücke im Erschließungsgebiet darstellen, da diese dem Erschließungsträger von der Gemeinde nicht erstattet werden, außer die Kosten für den Ausbau des Wertstoffplatzes und der anteiligen Kostenübernahme für die Asphaltherstellung des Frachtweges, der Anbindung des zusätzlichen Teils des Schlickweges mit dem zusätzlichen Entwässerungsteil aus dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 64 – Pötrauer Tor“.

Die Gemeinde wird daher für die zukünftigen Baugrundstücke im Erschließungsgebiet keine Erschließungsbeitragsveranlagung gem. §§ 127 ff. BauGB für diese Anlagen durchführen. Für die Herstellung von Trinkwasser-Hausanschlüssen sowie vorübergehend hergestellten Anschlüssen (Bauwasser) fordert die Gemeinde vom Grundstückseigentümer die Erstattung der Kosten bzw. den Ersatz von Aufwendungen in tatsächlicher Höhe. Maßnahmen, die nicht vom Erschließungsträger im Rahmen der erstmaligen Herstellung nach diesem Vertrag durchgeführt und von der Gemeinde selbst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, sind von dieser Regelung ausgenommen, insbesondere die Erhebung von Ausbaubeiträgen nach § 8 KAG.

(4) Die betriebsfertige Herstellung der öffentlich werdenden Anlagen für die Trinkwasserversorgung führt für die leitungerschlossenen Baugrundstücke im Erschließungsgebiet zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Büchen für die Versorgung mit Wasser. Die künftig entstehenden Beiträge für die zentrale Wasserversorgung werden mit diesem Vertrag gemäß § 13 der Beitrags- und Gebührensatzung für die Wasserversorgung abgelöst.

Gemäß beigefügtem Erschließungsplan bezieht sich die Ablösevereinbarung auf die dort aufgeführten Baugrundstücke des Erschließungsträgers im Erschließungsgebiet.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, an die Gemeinde zur Ablösung aller Baukostenzuschüsse, soweit es um die künftige Beitragsbelastung der vorbezeichneten Baugrundstücke geht, EUR 406.011,08 zu zahlen.

Die Höhe des Ablösungsbetrages errechnet sich aus den Vorgaben der Satzung.

Gemäß der von der Gemeinde geprüften Kostenschätzung des Ingenieurbüros GSP, Bad Oldesloe vom Dez. 2020 belaufen sich die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlich werdenden Anlagen für die Trinkwasserversorgung im Erschließungsgebiet auf EUR 495.215,50 netto (EUR 589.306,45 brutto).

Der vorgenannte Ablösebetrag wird vom Erschließungsträger in der Weise geleistet, dass von ihm die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlich werdenden Anlagen für die Trinkwasserversorgung im Erschließungsgebiet in voller Höhe übernommen werden. Mit der betriebsfertigen Herstellung der öffentlich werdenden Anlagen für die Trinkwasserversorgung im Erschließungsgebiet durch den Erschließungsträger und deren Abnahme (vgl. § 9) und Übernahme (vgl. § 10) durch die Gemeinde gelten die gem. Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Büchen für die Versorgung mit Wasser für die vorgenannten Baugrundstücke zu zahlenden Anschlussbeiträge als abgelöst.

Mit Eintritt dieser Bedingungen (betriebsfertige Herstellung, Abnahme und Übernahme) werden die vorgenannten Baugrundstücke des Erschließungsträgers im Erschließungsgebiet anschlussbeitragsfrei. Dies gilt nicht, soweit sie nachträglich durch Flächen vergrößert werden, die weder Gegenstand der Ablösung noch einer Beitragspflicht für den satzungsgemäßen Baukostenzuschuss für Wasser waren. Abweichungen der tatsächlichen Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlich werdenden Anlagen für die Trinkwasserversorgung im Erschließungsgebiet von der Summe der für alle Baugrundstücke im Erschließungsgebiet nach der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde zu erhebenden Anschlussbeiträge, führen nicht zu gegenseitigen Ansprüchen auf Ausgleich. Diese sind in jedem Fall ausgeschlossen.

Der Erschließungsträger rechnet die erstellten Anlagen der Wasserversorgung mit der Gemeinde ab und erhält im Gegenzug eine Rechnung über den Ablösebetrag. Grundlage der Rechnung im Sinne von §14 UStG sind die gemäß § 10 Abs.3 Nr. 3 nachgewiesenen Netto-Herstellungskosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von zurzeit 19%. Der Ablösebetrag entspricht den Brutto-Herstellungskosten und enthält die gesetzliche Umsatzsteuer von zurzeit 7%. Beide Rechnungen werden im Verrechnungswege ausgeglichen.

(5) Die betriebsfertige Herstellung der öffentlich werdenden Anlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung führt für die leitungerschlossenen Baugrundstücke im Erschließungsgebiet zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht nach Maßgabe der Satzung über die Erhebung von Abgaben für die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Büchen.(Beitrags- und Gebührensatzung). Die künftig entstehenden Beiträge für die Schmutzwasserbeseitigung werden mit diesem Vertrag gemäß § 13 der Beitrags- und Gebührensatzung für die zentrale Abwasserbeseitigung abgelöst. Die Gemeinde erhebt nach der Satzung keine Beiträge für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Gemäß beigefügtem Erschließungsplan bezieht sich die Ablösevereinbarung auf die dort aufgeführten Baugrundstücke des Erschließungsträgers im Erschließungsgebiet:

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, an die Gemeinde zur Ablösung aller Anschlussbeiträge, soweit es um die künftige Beitragsbelastung der vorbezeichneten Baugrundstücke geht, EUR 940.827,14 zu zahlen.

Die Höhe des Ablösungsbetrages errechnet sich nach der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Büchen.

Gemäß der von der Gemeinde geprüften Kostenschätzung des Ingenieurbüros GSP, Bad Oldesloe vom Dez. 2020 belaufen sich die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlich werdenden Anlagen für die Schmutzwasserbeseitigung im Erschließungsgebiet auf EUR 983.077,-- netto (EUR 1.169.861,63 brutto).

Der vorgenannte Ablösebetrag von insgesamt EUR 940.827,14 wird vom Erschließungsträger in der Weise geleistet, dass von ihm die Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlich werdenden Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung im Erschließungsgebiet in voller Höhe übernommen werden. Mit der betriebsfertigen Herstellung der öffentlich werdenden Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung im Erschließungsgebiet

durch den Erschließungsträger und deren Abnahme (vgl. § 9) und Übernahme (vgl. § 10) durch die Gemeinde Büchen gelten die nach der Beitrags- und Gebührensatzung für die vorgenannten Baugrundstücke zu zahlenden Abwasserbeiträge als abgelöst.

Mit Eintritt dieser Bedingungen (betriebsfertige Herstellung, Abnahme und Übernahme) werden die vorgenannten Baugrundstücke des Erschließungsträgers im Erschließungsgebiet anschlussbeitragsfrei. Dies gilt nicht, soweit sie nachträglich durch Flächen vergrößert werden, die nicht Gegenstand der Ablösung von der Beitragspflicht für den satzungsgemäßen Abwasserbeitrag waren.

Abweichungen der tatsächlichen Kosten für die Planung und Herstellung der öffentlich werdenden Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung im Erschließungsgebiet von der Summe der für alle Baugrundstücke im Erschließungsgebiet nach der Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde zu erhebenden Anschlussbeiträge, führen nicht zu gegenseitigen Ansprüchen auf Ausgleich. Diese sind in jedem Fall ausgeschlossen.

(6) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass durch die Regelungen in den vorstehenden Absätzen 1 bis 5 die Angemessenheitsgrenze der §§ 11 Abs. 2 und 125 Abs. 3 BauGB nicht überschritten wird.

(7) Für die Herstellung der Vorflut für die Oberflächenentwässerung sind zusätzliche Grundstückserwerbe und umfangreiche Kanalarbeiten erforderlich. Die Bauwerke dienen nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes Bebauungsplan Nr. 58, sondern auch der Versorgung des Gebietes Bebauungsplanes Nr. 64.

Die Gemeinde beteiligt sich daher an den Kosten für den Ausbau des Wertstoffplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. 58 zu 100 % und mit 2/3 Anteil an den Gesamtkosten für die Ausbaustrecke des Schlickweges beginnend vom Kreisel bis zum Ende der Verziehung einschließlich der Kosten für Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen sowie die Kosten der Asphaltherstellung des Teilstückes des Frachtweges.

(8) Bei den zusätzlich zu erwerbenden Flächen handelt es sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 93/4 der Flur 7 in Größe von 32.000 m², jetzt Flurstück 169, Flur 7, Gemarkung Pötrau und um eine Teilfläche aus dem Flurstück 40/4 Flur 6 in Größe von ca. 10.000 m². Die Flächen werden nicht als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 58 benötigt, daher in ein Ökokoonto eingebracht und stehen dem Erschließungsträger weiterhin als Ausgleichsflächen zur Verfügung.

(9) Die Ausgleichflächen im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 58 werden entsprechend dem Wunsch der Gemeinde als Spiel- und Erholungsflächen hergerichtet. Die Kosten der Spielgeräte trägt die Gemeinde.

(10) Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken (R) wird vom Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde zunächst eine weitere Erholungsfläche mit Anbindungen von sandgebundenen Wegen an die Wege aus dem Baugebiet und dem Frachtweg erfolgen. Eine Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs wird nachgeholt und zwischen den Vertragspartnern gesondert geregelt.

(11) Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 58 ist ein 570 Meter langer Knick herzustellen. Für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 58 werden lediglich 76 Meter Knickneuanlage benötigt. Die restlichen 494 Meter Knick werden in ein Ökokonto eingebracht und stehen dem Erschließungsträger weiterhin für andere Maßnahmen zur Verfügung.

§ 14

Vertriebsregelungen/Verpflichtung zukünftiger Grundstückseigentümer

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, unter Beachtung des § 5 dieses Vertrages dafür zu sorgen, dass mit der Errichtung von Hochbauten auf den Baugrundstücken begonnen wird.

(2) Der Erschließungsträger wird die Erwerber der hiervon betroffenen Baugrundstücke aus dem Erschließungsgebiet in den notariellen Grundstückskaufverträgen auf die im Bebauungsplan für die privaten Grundstücksbereiche getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung der Knickschutzstreifen und Anpflanzung von Bäumen gesondert hinweisen. Hierzu wird der Erschließungsträger allen Grundstückserwerbern vor Kaufvertragsbeurkundung Fotokopien der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) nebst Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Begründung aushändigen und eine Einsichtnahme in den Umweltbericht gewähren.

(3) Die Grundstückserwerber sind im Grundstückskaufvertrag rechtsverbindlich zu verpflichten, spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages mit dem Erschließungsträger mit der Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 58 zu beginnen oder aber das Grundstück an den Erschließungsträger zurückzugeben.

(4) Zur Sicherung des Rechtes nach Abs. 3 ist von den Vertragsparteien die Eintragung einer Rückkaufauflassungsvormerkung zugunsten der Verkäufer (Erschließungsträger) in das für dieses Grundstück neu anzulegende Grundbuch zu vereinbaren. Die Eintragung erfolgt nur auf ausdrücklichen Wunsch der Erschließungsträger.

(5) Weiter sind die Grundstückserwerber im Grundstückskaufvertrag rechtsverbindlich zu verpflichten, sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 auch bezüglich der Anpflanzung mindestens eines Laubbaumes oder Obstbaumes je 400 m² Grundstücksfläche zu halten und diesen Baum/Bäume dauerhaft zu erhalten (Textteil B, Nr. 10.2 des Bebauungsplanes Nr. 58 Frachtweg/Schlickweg).

(6) Bei dem Verkauf der Baugrundstücke durch den Erschließungsträger sind Büchener Bürger und auch ehemalige vorrangig zu berücksichtigen, d. h. bei mehreren gleichzeitigen Bewerbungen für ein Baugrundstück ist diesen der Vorrang einzuräumen. Diese Regelung gilt nur für die ersten 3 Monate nach Vertriebsbeginn.

(7) In § 7 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages vom 26.09.2019 Urk.-Nr. 864 /2019 wurde vereinbart, dass die am nördlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 58 belegenden Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen. Die Mehrfamilienhäuser sollen mit der Auflage verbunden sein, dass 15% der

Wohnfläche entsprechend den Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau vergeben werden.

Im Bebauungsplan Nr. 58 findet diese Vorgabe im Textteil B Nr. 6 „Sozialer Wohnungsbau“ sowie in der Begründung unter Ziffer 7.4 seinen Niederschlag. Der Erschließungsträger verpflichtet sich daher, die künftigen Erwerber der Mehrfamilienhausgrundstücke in den Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 u. WA2) schuldrechtlich in den Kaufverträgen zu verpflichten, innerhalb des WA 1 bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen gem. dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz zu erstellen, innerhalb des WA 2 bei der Errichtung der Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen gem. dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz zu erstellen. Im WA 2 besteht die Möglichkeit auch Einfamilienhäuser ohne sozialen Wohnungsbau zu errichten, wenn die Marktlage einen anderen Verkauf der Grundstücke nicht zulässt. Dieser mögliche Ausfall an sozialem Wohnungsbau wird über eine Erhöhung der Wohneinheiten im WA 1 abgemildert.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die sich aus der Bebauung ergebende Anzahl der geförderten Wohnungen aus WA 1 und WA 2 in einem Gebäude darzustellen oder mehrere Einheiten in einem Gebäude zusammenzufassen.

§ 15 Rechtsnachfolger

(1) Der Erschließungsträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem Anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Erschließungsträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabe-Verpflichtung weiterzugeben. Der Erschließungsträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Die nach vorstehenden Regelungen notwendigen schriftlichen Zustimmungen der Gemeinde sind nur rechtswirksam, wenn sie mit einer Unterschrift (Bürgermeister) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertretersitzung versehen sind.

§ 16 Bestandteile des Vertrages

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:

a) [Übersichtslageplan \(Anlage 1\)](#)

b) [Lagepläne Straßenbau – Unterlage 7 Blatt Nr. 1, Unterlage 13.2 Nr. 4 und Unterlage 15.4 \(Anlage 2a, 2b und 2c\)](#)

- c) Lagepläne Entwässerung- Unterlage 13.2 Blatt Nr. 1 u. Nr. 4 (Anlage 3a u. 3b)
- d) Lageplan Wasserversorgung – Unterlage 15.2 Blatt 1 (Anlage 4)
- e) Lageplan Straßenbeleuchtung – Unterlage 7 Blatt 1 (Anlage 2a)
- f) Lageplan Untergrundverbesserung (Anlage 5)
- g) Kostenteilungsplan – (Anlage 6)
- h) der Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen (Stand Originalausfertigung)
- i) die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen gem. Entwurf: Stand Dez. 2020 sowie die Ausschreibungsunterlagen Stand:.....
- j) der den Vertragsschließenden vorliegende Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Genehmigung des Kreises Herzogtum Lauenburg zum Bau und Betrieb des geplanten Versickerungsbeckens,
- k) die beigefügte Versicherungsbestätigung des Kommunalen Schadensausgleich Schleswig-Holstein (Anlage B),
- l) der beigefügte Vordruck für die Mängelansprüchebürgschaft (Anlage C),
- m) die beigefügte Flurkarte (Anlage D),
- n) die Teile B und C der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) insgesamt in der am Tage dieses Vertragsabschlusses gültigen Fassung. Die Vertragsschließenden erklären, dass sie Verwender der VOB sind, ihnen die VOB vorliegt und der Inhalt der VOB, Teile B und C, bekannt ist. Soweit die vertragliche Einbeziehung von Vorschriften der VOB, Teile B und C, unwirksam sein sollte, gelten stattdessen die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

(2) Der Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen (Stand Originalausfertigung) sowie die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen gem. Entwurf: Stand Dez. 2020 sowie die Ausschreibungsunterlagen Stand: sind den Vertragspartnern hinreichend bekannt und liegen bei Vertragsunterzeichnung den Vertragspartnern vor, sie werden jedoch aufgrund des Umfangs nicht dem Vertrag als Anlage beigefügt.

§ 17 Kosten des Vertrages

Die Kosten dieses Vertrages trägt der Erschließungsträger. Der Erschließungsträger trägt ebenfalls sämtliche Kosten für die Bestellung von Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages.

§ 18

Schlussbestimmungen/Ungültigkeit von Vertragsteilen

(1) Grundsatz: Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder Vertragsteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Erfüllung des Vertrages notwendige Regelungen geht. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).

(2) Anpassungspflicht an Rechtsvorschriften: Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.

(3) Anpassungspflicht im Übrigen: Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerks niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglichen Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen. Entsprechendes gilt im Fall von Regelungslücken.

(4) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(5) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht des Landes Schleswig-Holstein in Schleswig zuständig.

§ 19

Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn

- a) der Erschließungsträger die gemäß § 12 Abs. 1 als Sicherheitsleistung vereinbarte Patronatserklärung der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg an die Gemeinde übergeben hat und
- b) dieser Vertrag rechtsverbindlich durch beide Vertragsparteien unterzeichnet ist.

Das Protokoll wurde den Erschienen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: