

Entwurf Stand 03.02.2022

Achtung! Beurkundungspflicht!

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64
der Gemeinde Büchen für das Gebiet „Pötrauer Tor“**

zwischen

der Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1, 21514 Büchen, vertreten durch den Herrn Bürgermeister Herr Uwe Möller,
– im folgenden „Gemeinde“ genannt -

und

– im folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt -

Präambel

- (1) Die Vorhabenträgerin ist ausweislich der als

Anlage 1

beigefügten beglaubigten Grundbuchauszüge durch Auflassungsvormerkung gesicherte Erwerberin des im Grundbuch von Büchen, Blattverzeichneten Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 255 und 256 der Flur 5 der Gemarkung Pötrau, die im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 für das Gebiet „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen belegen sind. Die vorgenannten Flächen werden nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt. Dieses ist auf dem als **Anlage 2** beigefügten Vorhabenplan rot umrandet. Die Gemeinde hat durch die CIMA Beratung + Management GmbH ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Dies kommt unter Berücksichtigung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu dem Ergebnis, dass solitäre Nahversorgungsstandorte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein können, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- und Mischgebietslagen befinden und dort eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen. Zu den bislang nicht ausreichend nahversorgten Wohn- und Mischgebietslagen gehören die Bereiche Pötrau und Steinautal sowie Berliner Straße/ Bahnhofstraße/ Büchen-Dorf. Für diese Bereiche wäre nach dem vorgenannten Einzelhandelskonzept grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers wünschenswert. Die Gemeinde hat die Teilfortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes am 15.06.2021 beschlossen und am bekannt gemacht.

- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf diesem Grundstück ein Bauwerk für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes nebst Drogeriemarkt mit einer über dem Lebensmittelmarkt liegenden Wohnbebauung gemäß dem als **Anlage 3** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten. Das Bauwerk soll

- ▶ der Aufnahme großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss des Gebäudes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer ~~maximalen~~ Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² dienen,

und

- ▶ der Errichtung von insgesamt 12 Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse der künftigen Einzelhandelseinrichtungen dienen. ~~wobei zu den Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.~~ Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Für die Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen ist ein Anteil von ...15... % der künftigen Wohnungen, somit 2 Wohnungen, als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Weiter sind

- ▶ je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück im südlichen Teil des Bebauungsplanes, abgetrennt durch das Gebäude, zu errichten. Dies gilt nicht für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Für diese Wohnungen ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Es sind somit 17 Stellplätze zu errichten.

Darüber hinaus sind

- ▶ insgesamt noch 1 Behindertenstellplatz sowie 1 Lastenfahrradstellplatz (E-STP) , 24 Fahrradstellplätze, ein Müllsammelstandort sowie ein Kinderspielplatz für die Wohnungsnutzer im südlichen Teil des Bebauungsplanes zu errichten.

Außerdem sollen in den Gebäuden

- ▶ Räume für freie Berufe

und

- ▶ auf den Stellplatzflächen temporäre Verkaufsflächen von max. 60 m²

zulässig sein.

Zudem sind

- ▶ auf mindestens 50 m² der Dachfläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes Photovoltaikanlagen zu installieren.
- (3) Für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Großer Sandkamp“ und die zukünftigen Baugebiete aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wie zurzeit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ und dem Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ war die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes in der Pötrauer Str. erforderlich. Da die Parteien davon ausgehen, dass es in Folge der Umsetzung des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Pötrauer Straße kommen wird, wird eine anteilige Kostenübernahme der Vorhabenträgerin an den Erschließungskosten für die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes in der Pötrauer Straße erfolgen.
 - (4) Zudem erfolgt eine 1/3 anteilige Übernahme der Gesamtkosten durch die Vorhabenträgerin für die Ausbaustrecke des Schlickweges beginnend vom vorgenannten Kreisverkehrsplatz bis zum Ende der Verziehung der Regenwasserleitung einschließlich der Kosten für Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen sowie der Kosten der Asphaltherstellung des Teilstückes des Schlickweges durch die Vorhabenträgerin. Zusätzlich entstehende Kosten für die Herstellung der 71 m langen Entwässerungsrohrleitung DN 300 pp für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 zwischen der Planstraße C und dem Schlickweg sind ebenfalls vollständig von der Vorhabenträgerin zu erstatten.
 - (5) Auf dem Flurstück 255 liegt derzeit eine Entwässerungsleitung vom Gewässer- und Landschaftsverband Steinau/Büchen. Den Parteien ist bekannt, dass diese im Zusammenhang mit der Umsetzung des von der Vorhabenträgerin geplanten Projektes zu verlegen ist.
 - (6) Die Vorhabenträgerin wird in Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Steinau/Büchen die Verlegung dieser Leitung entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik planen und vornehmen. Die Vorhabenträgerin wird die Gemeinde Büchen von etwaigen Kosten im Zusammenhang mit der Leitungsverlegung freihalten.

(7) Die Gemeinde befürwortet dieses Vorhaben, da sie ein städtebauliches Interesse daran hat, dass durch das Vorhaben die innerörtliche Versorgungssituation verbessert und das Grundstück einer Wohnnutzung nach Maßgabe dieses Vertrages zugeführt wird.

(8) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig,

▶ dass es sich bei den Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 ~~und zur damit einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplans~~ kraft zwingender gesetzlicher Regelungen um ergebnisoffene Verfahren handelt, deren Ausgang durch die ordnungsgemäße Abwägung der im jeweils zugrunde liegenden Verfahrensverlauf deutlich gewordenen öffentlichen und privaten Belange bestimmt wird,

▶ dass der Vorhabenträgerin mithin weder aus dem Abschluss dieses Vertrages noch aus der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Anspruch auf Erlass eines solchen Bauleitplans und damit auf Begründung eines Baurechts erwächst,

und

▶ dass der Vorhabenträgerin keinerlei Ansprüche – insbesondere keine solchen auf Erstattung der im Zusammenhang mit dem B-Plan-Aufstellungsverfahren getätigten oder zu tätigenen bzw. der Gemeinde zu erstattenden Aufwendungen – zustehen, falls es nicht zum Erlass des erwogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommen sollte.

(9) Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass es ihr gemeinsames Regelungsziel ist, zu gewährleisten, dass die Gemeinde durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 sowie dessen Realisierung - insbesondere auch die Durchführung der hierzu erforderlichen Maßnahmen – keiner Kostenbelastungen ausgesetzt wird. Diese Zielsetzung soll nach dem Willen beider Seiten auch Richtschnur bei der Auslegung sämtlicher Regelungen dieses Vertrages und der Auffüllung eventueller Regelungslücken im Verträge sein.

- (10) Die Fortgeltung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin vom 18./30.09.2019 bzw. des 1. Nachtrages vom bleibt durch den Abschluss dieses Durchführungsvertrags unberührt.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind insbesondere
- ▶ das in Abs. 2 der Präambel und in § 3 beschriebene Vorhaben,
 - ▶ die nähere Ausgestaltung der Realisierung der Bauvorhaben für die Errichtung des Verkaufsgebäudes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb inklusive dem Vorkassenbäcker sowie dem Drogeriemarkt sowie den 12 Wohnungen,
 - ▶ die Durchführung und Kostentragung sämtlicher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 ~~und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Teilfortschreibung des Landschaftsplans~~ erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen einschließlich sämtlicher erforderlicher Planungen und Gutachten,
 - ▶ die Durchführung der aufgrund der Zulassung des Vorhabens erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
 - ▶ die anteilige Übernahme der Gesamtkosten für die erfolgte Herstellung des Kreisverkehrsplatzes in der Pötrauer Straße durch die Vorhabenträgerin,
 - ▶ die anteilige Übernahme der Gesamtkosten für die Ausbaustrecke des Schlickweges beginnend vom vorgenannten Kreisverkehrsplatz bis zum Ende der Verziehung der Regenwasserleitung einschließlich der Kosten für Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen durch die Vorhabenträgerin sowie die anteilige Kostenübernahme der Asphaltherstellung des Teilstückes des Frachtweges durch die Vorhabenträgerin,

- ▶ die vollständige Kostenübernahme für die Herstellung der 71 m langen Entwässerungsrohrleitung DN 300 pp für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 zwischen der Planstraße C und dem Schlickweg durch die Vorhabenträgerin

sowie

- ▶ die zur Sicherung der Gemeinde erforderlichen Maßnahmen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den endgültigen Geltungsbereich des gegenwärtig im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 für das Gebiet „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen. Der Vertrag regelt auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb dieses Bereichs durchgeführt werden.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 2),
 - b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3),
 - c) die Schnitte und Ansichten für die in § 3 genannten Baulichkeiten (Anlagenkonvolut 4),
 - d) der Entwurf für die Satzung der Gemeinde Büchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet „Pötrauer Tor“ mit Stand vom (Anlage 5),
 - e) der Entwurf der Begründung für den vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom (Anlage 6),

- f) der Entwurf des Umweltberichts mit integrierter Grünordnung mit Stand vom (Anlage 7),
- g) die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büchen wirksam seit 09.04.2021 (Anlage 8),
- h) die Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büchen mit Stand vom 12.04.2021 (Anlage 9),
- i) die Aufstellung der Gesamtkosten für den Kreisverkehr und der sich daraus ergebenden anteiligen Kostenübernahme in Höhe von durch die Vorhabenträgerin (Anlage 10),
- j)
- k) die Kostenschätzung der Gesamtkosten für die Ausbaustrecke des Schlickweges beginnend vom vorgenannten Kreisverkehrsplatz bis zum Ende der Verziehung der Regenwasserleitung einschließlich der Kosten für Trink-,Schmutz- und Regenwasseranlagen sowie der Gesamtkosten der Asphaltherstellung des Teilstückes des Schlickwegs und sich daraus ergebenden anteiligen Kostenübernahme in Höhe von durch die Vorhabenträgerin (Anlage 12),
- l)
- m) die Kostenschätzung der Gesamtkosten für die Herstellung der 71 m langen Entwässerungsrohrleitung DN 300 pp für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 zwischen der Planstraße C und dem Schlickweg (Anlage 13),
- n) die Planungsunterlagen zur Darstellung der Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche (Anlage 14),
- o) die Kostenschätzung der Verlegung der Entwässerungsleitung vom Gewässer- und Landschaftsverband Steinau/Büchen (Anlage 15),

p) die Ermittlung der Kosten für die Verwirklichung des Vorhabens, insbesondere für die Durchführung sämtlicher hierzu erforderlichen Baumaßnahmen (Anlage 16),

q) die Ermittlung der Kosten der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 17),

und

r) der (in Kopie beigefügte) städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Büchen, und der Vierundzwanzigsten Procom Invest GmbH & Co. KG vom 18.09/30.09.2019 bzw. 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom mit der Siebenunddreißigste PI Büchen GmbH & Co.KG (Anlage 18 und 19).

(2) Soweit Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

▶ auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen für das Gebiet „Pötrauer Tor“

und/oder

~~▶ auf die 27.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büchen~~

bezogen sind, ist für den Fall, dass die endgültige in Kraft getretene Fassung des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans von der als Anlagen 3, 6 beigefügten Entwürfen abweichen sollte, die endgültige und in Kraft getretene Fassung und nicht die Entwürfe maßgeblich. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass dies schon im Hinblick auf den ergebnisoffenen Charakter des Bauleitplanverfahrens und das Verbot einer Vorabbindung geboten ist.

§ 3

Gegenstand des Vorhabens

(1) Der Gegenstand des Vorhabens besteht darin, auf dem - im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 der Gemeinde Büchen liegenden – Vertragsgrundstück ein Gebäude zu errichten. Wie in der Präambel dargestellt, dient das Bauwerk

- ▶ der Aufnahme großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimentmarkt) im Erdgeschoss des Gebäudes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m²,

und

- ▶ der Errichtung von insgesamt 12 Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse, inklusive dazugehöriger oberirdischer Stellplätze

wobei

- ▶ für die Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen ist ein Anteil von ...15..... % der künftigen Wohnungen, somit 2 Wohnungen, oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Weiter sind

- ▶ 116 PKW-Stellplätze für den Einzelhandel, 20 Fahrrad- Stellplätze sowie 2 Stellplätze für Lastenfahrräder im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64 zu errichten und
- ▶ je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64, abgetrennt durch das Gebäude, zu errichten. Dies gilt nicht für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden

könnten. Für diese Wohnungen ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Es sind somit 19 PKW-Stellplätze zu errichten.

Darüber hinaus sind

- ▶ insgesamt noch 1 Behindertenstellplatz sowie 1 Lastenfahrradstellplatz (E-STP), 24 Fahrradstellplätze, ein Müllsammelstandort sowie ein Kinderspielplatz für die Wohnungsnutzer im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64 zu errichten.

Zudem sind

- ▶ auf mindestens 50 m² der Dachfläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes Photovoltaikanlagen zu installieren und
- ▶ im nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 64 sind zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ herzustellen, um die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes fußläufig an die örtliche Infrastruktur sowie die im Bereich der Pötrauer Straße befindliche Bushaltestelle anzubinden.

(2) Außerdem sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64

- ▶ Räume für freie Berufe,

und

- ▶ auf den Stellplatzflächen temporäre Verkaufsflächen von max. 60 m²

zulässig sein.

- (3) Die maximal zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen beträgt maximal qm; hiervon entfällt qm auf das vorgenannte Gebäude.

§ 4

Durchführung des Vorhabens und Durchführungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages. Diese umfasst die Errichtung der in § 3 genannten und in dem als Anlage 3 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen nebst Stellplätzen und Nebenanlagen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 3 Monaten nach In-Kraft-Setzung i.S.v. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Zugang der vollziehbaren Baugenehmigung mit der Baudurchführung des Neubaus gemäß dem als Anlage 3 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan und den als Anlagenkonvolut 4 beigefügten Schnitten und Ansichten zu beginnen und die zu errichtende bauliche Anlage innerhalb von 18 Monaten nach Zugang der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Gemeinde für den Fall, dass der Neubau nicht innerhalb der in Abs. 1 und 2 genannten Fristen fertiggestellt sein sollte, berechtigt ist, gem. § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. Die Gemeinde ist verpflichtet, die in Abs. 1 und 2 genannten Fristen auf Antrag der Vorhabenträgerin angemessen zu verlängern, wenn die Einhaltung der Fristen aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, erschwert oder unmöglich gemacht wird. Eine Erschwernis in diesem Sinne liegt insbesondere vor, wenn Dritte gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigung Rechtsmittel einlegen sollten. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Verpflichtung zum Baubeginn oder der Baufortführung trotz schwebender Rechtsmittelverfahren der Vorhabenträgerin auch im Falle ihrer rechtlichen Zulässigkeit nicht zumutbar ist.

§ 5

Kostenbeteiligung Kreisverkehrsplatz

- (1) Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 und aus Anlass des Vorhabens ist ein Kreisverkehrsplatz in der Pötrauer Straße hergestellt worden. Diese Maßnahme war erforderlich, um die Erschließung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Bebauungsplänen Nr. 58 und Nr. 64 sicherzustellen und u.a. mit dem Vorhaben verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Pötrauer Straße verkehrlich leisten zu können.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, für die in Abs. 1 genannte Maßnahme eine anteilige Kostenbeteiligung in Höhe von zu übernehmen.

§ 6

Kostenbeteiligung Schlickweg/Frachtweg

- (1) Ebenfalls durch das Vorhaben bedingt muss im Bereich des Schlickweges
 - ▶ a) beginnend vom vorgenannten Kreisverkehrsplatz bis zum Ende der Verziehung der Regenwasserleitung ein Ausbau vorgenommen werden. Der Ausbau erfolgt einschließlich der Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen.
 - ▶ b) Des Weiteren muss, ebenfalls durch das Vorhaben bedingt, die Erschließung des Wertstoffsammelplatzes für die Wohnungsnutzer durch das Teilstück des Frachtweges mit Asphalt hergestellt werden.die anteilige Übernahme der Gesamtkosten für die Ausbaustrecke des Schlickweges beginnend vom vorgenannten Kreisverkehrsplatz bis zum Ende der Verziehung der Regenwasserleitung einschließlich der Kosten für Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen durch die Vorhabenträgerin,
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die Kosten für die in Absatz 1 a) genannte Maßnahme und für die in Absatz 1 b) genannte Maßnahme die anteiligen Kosten in Höhe von zu übernehmen.

§ 7

Kostentragung Entwässerungsrohrleitung

- (1) Ebenfalls durch das Vorhaben bedingt muss für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 zwischen der Planstraße C und dem Schlickweg eine 71 m lange Entwässerungsrohrleitung DN 300 pp hergestellt werden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die in Absatz 1 genannte Maßnahme die vollständigen Kosten in Höhe von zu übernehmen.

§ 8

Verlegung der Entwässerungsleitung auf dem Flurstück 255

- (1) Ebenfalls durch das Vorhaben bedingt muss die derzeit auf dem Flurstück 255 liegende Entwässerungsleitung des Gewässer- und Landschaftsverbandes Steinau/Büchen verlegt werden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in Absatz 1 genannte Maßnahme in Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Steinau/Büchen die Verlegung dieser Leitung entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik auf eigene Kosten zu planen und vorzunehmen. Die Vorhabenträgerin wird die Gemeinde Büchen von etwaigen Kosten im Zusammenhang mit der Leitungsverlegung freihalten.

§ 9

Fälligkeit

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in den §§ 5 bis 7 festgelegten Beträge innerhalb von 14 Tagen nach Satzungsbeschluss auf das Konto der Gemeinde bei der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg IBAN: DE 21 23052750 0002 0020 00 zum KZ: 2/610016000 zu erstatten, es sei denn, dass schon eine vorhergehende Zahlungsfälligkeit festgesetzt werden kann für Zahlungen, die die Gemeinde bereits in Vorleistung erbracht hat.

§ 10

Bindungen im Wohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet 12 Wohnungen oberhalb der Erdgeschosses, inklusive dazugehöriger oberirdischer Stellplätze, zu errichten. Von den vorgenannten Wohnungen sind bei der Errichtung des **Gebäudes** mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Für die Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen sind somit 2 Wohnungen fest bestimmt als sozialer Wohnraum vorzusehen.

Im Zeitraum der Zweckbindungsfrist, die sich aus der Förderzusage der Investitionsbank Schleswig-Holstein ergibt, hat die Gemeinde für die genannten zwei Wohnungen unter entsprechender Anwendung des § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) das Recht, der Vorhabenträgerin mindestens drei wohnungsberechtigte Wohnungssuchende zu benennen. Durch das Benennungsrecht darf die Vorhabenträgerin die Wohnungen nur den benannten Wohnungssuchenden überlassen.

Sollte keine Förderzusage vorliegen, wird eine Zweckbindungsfrist von 30 Jahre bestimmt. Sie beginnt mit der Bezugsfertigkeit und endet mit Ablauf des 30. Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit. Wohnberechtigt sind nur die Haushalte oder Personen, die einen nach § 8 SHWoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe in Schleswig-Holstein gültigen Wohnberechtigungsschein nachweisen können.

- (2) Die Vorhabenträgerin als Verfügungsberechtigte hat der Gemeinde die Bezugsfertigkeit bzw. das Freiwerden der beiden genannten Wohnungen unverzüglich anzuzeigen. Die Gemeinde hat innerhalb von einem Monat die Mieter zu benennen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Benennung, kann die Vorhabenträgerin die Wohnung selbst an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermieten. Wird eine frei vermietete Wohnung wieder frei, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 auch das städtebauliche Ziel der Wohnraumbeschaffung der örtlichen Bevölkerung und beabsichtigt, neuen Wohnraum vornehmlich Büchener Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung zu stellen bzw. stellen zu lassen. Die Vertragsparteien vereinbaren daher, die nach Absatz 1 dieses Paragraphen zu errichtenden 12 Wohnungen vornehmlich Personen der örtlichen

Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Örtliche Bevölkerung im Sinne dieser Regelung sind alle Bürgerinnen und Bürger, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben. Sofern und soweit die Vorhabenträgerin nach vorstehender Regelung eine Wohnung frei vermieten kann, wird die Vorhabenträgerin diese Wohnung zunächst an ortsansässige Bürger vermieten. Sollte sich bei den Vermietungsbemühungen nach einem Monat herausstellen, dass keine geeigneten Mieter gefunden werden können, ist die Vorhabenträgerin bei der Vermietung frei.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde dazu – zu deren Gunsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen, durch welche sich der jeweilige Eigentümer des Grundstückes, auf denen die 12 Wohnungen errichtet werden sollen (Flurstücke 255 der Flur 5 der Gemarkung Pötrau., eingetragen im Grundbuch von ..., Blatt ...) für 2 Wohnungen jede andere Nutzung zu unterlassen sowie es zu unterlassen als eine Nutzung durch Personen, die einen nach § 8 SHWoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe in Schleswig-Holstein gültigen Wohnungsberechtigungsschein nachweisen können. Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist mit erster Rangstelle in das Grundbuch mit folgendem Wortlaut einzutragen und darf Gleichrang nur mit anderen zugunsten der Gemeinde einzutragenden dinglichen Rechten haben:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Büchen:

Der Wohnungseigentümer darf die 2 Wohnungen, die für den sozialen Wohnungsbau geeignet wären, siehe Anlage 3, nur an Haushalte überlassen, die die Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG in Verbindung mit § 7 und § 9 SHWoFG-DVO einhalten. Das Recht wird befristet auf 30 Jahre; maximal bis zum Ende der Bindungswirkung aus dem Förderbescheid. Sollte keine Förderzusage vorliegen, wird eine Zweckbindungsfrist von 30 Jahre bestimmt. Sie beginnt mit der Bezugsfertigkeit und endet mit Ablauf des 30. Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit. Nach Ablauf der Frist wird die Gemeinde Büchen auf Verlangen des Wohnungseigentümers die Löschung der vorstehenden Dienstbarkeit im Grundbuch auf dessen Kosten bewilligen.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit in das Grundbuch von Büchen Blatt im Range nach dem Recht Abt. II Nr. 1.“

§ 11 Erschließung

- (1) Im nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 64 erfolgt die Festsetzung zweier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, um die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes fußläufig an die örtliche Infrastruktur sowie die im Bereich der Pötrauer Straße befindliche Bushaltestelle anzubinden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die in Abs. 1 genannten Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung innerhalb von Monaten ab Erteilung der nach § 4 Abs. 2 zu beantragenden Baugenehmigung in Qualität und Ausstattung so ausführen zu lassen, wie es den heutigen Anforderungen entspricht; insbesondere müssen die anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung entsprechender Anlagen eingehalten werden. Hierbei ist die konkrete technische Ausführungsplanung mit der Gemeinde abzustimmen; sollte insoweit keine Einigkeit erzielt werden, so ist die Gemeinde nach Ablauf einer von ihr gesetzten angemessenen Frist berechtigt, gemäß § 129 Satz 2 LVwG i.V.m. § 315 BGB einseitig eine entsprechende Bestimmung nach billigem Ermessen zu treffen.
- (3) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre diesbezüglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist für die Erfüllung der Leistungen zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde die Maßnahmen auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen lassen, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. Die Vorhabenträgerin ist in diesem Falle auf Verlangen der Gemeinde dazu verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihr zu tragenden Kosten gemäß der Anforderung zu leisten.
- (4) Nach Abschluss der Maßnahmen findet eine Schlussabnahme durch die Gemeinde und die Vorhabenträgerin statt. Die Fertigstellung hat die Vorhabenträgerin der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Die Abnahme erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach erfolgter Anzeige. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren. Die Gemeinde nimmt die von der Vorhabenträgerin hergestellten „Fußwege“ nur bei einwandfreier Beschaffenheit und Übereinstimmung mit den Regeln der Technik ab. Bei der Schlussabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat die Vorhabenträgerin beheben zu lassen; hierfür sollte bei der Schlussabnahme eine angemessene Frist vereinbart werden. Hierbei sind auch die mit den Mängeln in unmittelbarem Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden einbezogen. Kommt die Vorhabenträgerin mit dieser

Verpflichtung in Verzug, kann die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin unverzüglich unabhängig vom Bestehen eventueller Gewährleistungsansprüche der Vorhabenträgerin gegen eventuell eingeschaltete ausführende Firmen durchführen lassen. Werden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

Während der Bauphase obliegen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten an den „Fußwegen“ der Vorhabenträgerin; nach der Schlussabnahme gehen diese auf die Gemeinde über.

(5) Die Vorhabenträgerin übernimmt für die Dauer von fünf Jahren die Gewährleistungspflicht für die einwandfreie Beschaffenheit der „Fußwege“ im verlegten und verbreiterten Bereich. Die Gewährleistungsfrist beginnt ab dem Tage der Schlussabnahme. Die innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit unmittelbar im Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden hat die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Kommt diese der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen lassen. Die Gemeinde muss sich nicht auf eine Abtretung der der Vorhabenträgerin gegenüber ihren Vertragspartnern zustehenden Gewährleistungsansprüche und deren Geltendmachung verweisen lassen.

(6) Die Vertragsparteien gehen gemäß der als Anlage beigefügten Kostenaufstellung davon aus, dass sich die Kosten der in Abs. 1 genannten Maßnahme auf ... EUR (in Worten: EUR) belaufen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, der Gemeinde zur Absicherung ihrer Erfüllungsansprüche aus der vorstehenden Herstellungsverpflichtung innerhalb von sechs Wochen ab Abschluss dieses Vertrags eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete Bürgschaft einer als Zoll- und Steuerbürgin zugelassenen Bank in der vorgenannten Höhe von EUR zu übergeben. Die Gemeinde verpflichtet sich, diese Bürgschaft zurückzugeben, sofern und sobald

- die Schlussabnahme stattgefunden hat,
- in dieser eventuell festgestellte Mängel beseitigt worden sind,

und

- die Vorhabenträgerin der Gemeinde zur Absicherung der Gewährleistungsansprüche eine den vorstehenden Anforderungen entsprechende Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der vorgenannten Kosten der Maßnahme = EUR (in Worten: EUR) übergeben hat.

Die Gewährleistungsbürgschaft wird - ggf. anteilig - erst freigegeben mit Ablauf der Gewährleistungsfrist. Soweit zuvor geltend gemachte Gewährleistungsansprüche zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfüllt sind, ist die Gemeinde berechtigt, eine Freigabe der Gewährleistungsbürgschaft im Umfang der entsprechenden Ansprüche bis zu deren Erfüllung zu verweigern bzw. ggfs. die Bürgschaft hierfür in Anspruch zu nehmen.

- (7) Die Vorhabenträgerin hat die Bürgschaft spätestens 2 Wochen vor dem Satzungsbeschluss der Gemeinde vorzulegen.

§ 12

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die nach Abschnitt 4.6.1.6. des Umweltberichts (Anlage 7) dargestellten Maßnahme zur Kompensation für die vorhabenbedingten Folgen in Gestalt bis spätestens innerhalb von ab Erteilung der Baugenehmigung durchzuführen. Hierbei ist die konkrete technische Ausführungsplanung mit der Gemeinde abzustimmen; sollte insoweit keine Einigkeit erzielt werden, so ist die Gemeinde nach Ablauf einer von ihr gesetzten angemessenen Frist berechtigt, gemäß § 129 Satz 2 LVwG i.V.m. § 315 BGB einseitig eine entsprechende Bestimmung nach billigem Ermessen zu treffen.
- (2) Sollte die Vorhabenträgerin den vorgenannten Maßnahmen trotz zweimaliger Fristsetzung durch die Gemeinde nicht nachkommen, ist die Gemeinde berechtigt, auf Kosten der Vorhabenträgerin die vorgenannten Maßnahmen vorzunehmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich — soweit rechtlich zulässig - die Duldung dieser Maßnahme durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.
- (3) Die Vertragsparteien gehen gemäß den als Anlage ... beigefügten Kostenermittlungen davon aus, dass sich die Kosten für die Durchführung der in Abs. 1 genannten Maßnahmen auf EUR zuzüglich EUR = insgesamt EUR (in Worten:

..... EUR) belaufen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, der Gemeinde zur Absicherung ihrer Erfüllungsansprüche aus der vorstehenden Verpflichtung innerhalb von drei Wochen ab Abschluss dieses Vertrags eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete Bürgschaft einer als Zoll- und Steuerbürgin zugelassenen Bank zu übergeben. Die Gemeinde verpflichtet sich, diese Bürgschaft zurückzugeben, sofern und sobald

- die Schlussabnahme stattgefunden hat,
- in dieser eventuell festgestellte Mängel beseitigt worden sind,

und

- die Vorhabenträgerin der Gemeinde zur Absicherung der Gewährleistungsansprüche eine den vorstehenden Anforderungen entsprechende Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der vorgenannten Kosten der Erschließungsmaßnahme = EUR (in Worten: EUR) übergeben hat.

Die Gewährleistungsbürgschaft wird - ggf. anteilig - erst freigegeben mit Ablauf der Gewährleistungsfrist. Soweit zuvor geltend gemachte Gewährleistungsansprüche zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfüllt sind, ist die Gemeinde berechtigt, eine Freigabe der Gewährleistungsbürgschaft im Umfang der entsprechenden Ansprüche bis zu deren Erfüllung zu verweigern bzw. ggfs. die Bürgschaft hierfür in Anspruch zu nehmen.

- (4) Für den Fall, dass sich herausstellt, dass weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 oder die Verwirklichung des Vorhabens rechtlich erforderlich werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, nach Wahl der Gemeinde dieser entweder sämtliche Kosten hierfür von der Hand zu halten oder die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen, wobei im letzteren Falle Abs. 2 entsprechend gilt.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat die Bürgschaft spätestens 2 Wochen vor dem Satzungsabschluss der Gemeinde vorzulegen.

§ 13

Sicherungen sowie Vereinbarung von Vertragsstrafen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auch mit Wirkung für eventuelle Rechtsnachfolger, eine Teilung des Vertragsgrundstückes zu unterlassen. Sollte die Vorhabenträgerin gegen diese Verpflichtung verstoßen, verpflichtet sie sich, der Gemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe von 500.000,- EUR zu zahlen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Nichterfüllung die in § 3 Abs. 1 dieses Vertrages näher Maßnahmen eine Vertragsstrafe nach der nachfolgenden Maßgabe zu zahlen:

Maßnahme	Zahlung
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Errichtung des Gebäudes für einen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel inklusive Vorkassen-Bäcker	.... Für nicht errichtetes Gebäude
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Errichtung des Gebäudes für eine Drogerie	.... Für nicht errichtetes Gebäude
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Errichtung von 12 Wohnungen	.... pro nicht errichteter Wohnung
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Errichtung von 2 Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau	..... pro nicht errichteter „Sozialwohnung“
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung von 116 PKW-.. Stellplätzen für den Einzelhandel, 20 Fahrrad-Stellplätze sowie 2 Stellplätze für Lastenfahrräder im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64	..... pro nicht errichtetem Stellplatz
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung von 19 PKW-Stellplätzen im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64	..... pro nicht errichtetem Stellplatz

§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung von 1 Behindertenstellplatz, 1 Lastenfahrradstellplatz (E-STP), 24 Fahrradstellplätze im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64	..... pro nicht errichtetem Stellplatz
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung eines Müllsammelstandortes	..... pro nicht errichtetem Müllsammelstandortes
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung eines Kinderspielplatzes für die Wohnungsnutzer	..... pro nicht errichtetem Kinderspielplatz
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung mindestens 50 m ² Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes	.....pro/m ² nicht errichteter Photovoltaikanlage

(3) Die Vertragsstrafen entstehen, nach Ablauf einer Nachfrist von 6 Wochen. Sie werden innerhalb eines Monats nach schriftlicher Anforderung zahlungsfällig. Bei Fristversäumnissen von mehr als 14 Werktagen können auch für aufgelaufene Tage Teilzahlungen gefordert werden. Für den Fall, dass es im Rahmen eines Rechtsstreits zur gerichtlichen Feststellung einer Unverhältnismäßigkeit der zuvor vereinbarten Vertragsstrafen oder einer derselben kommen sollte, kann lediglich eine Herabsetzung gem. § 129 LVwG i.V.m. § 343 Abs. 1 und 2 BGB erfolgen; hingegen soll eine eventuelle derartige Feststellung keinerlei Auswirkungen auf die Wirksamkeit dieses Vertrages im Übrigen haben.

§ 14

Vorhabenvorbereitende und -begleitende Maßnahmen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Gemeinde sämtliche Kosten für die durch das Vorhaben veranlassten städtebaulichen, naturschutzfachlichen und sonstigen Planungen

sowie vorhabenbedingten Untersuchungen, Gutachten und sonstigen gemeindlicherseits in Anspruch genommene Dritte zu erstatten.

- (2) Der Kostenerstattungsbetrag nach Absatz 1 ist innerhalb eines Monats ab Anforderung durch die Gemeinde zur Zahlung fällig. Dem Kostenerstattungsverlangen sind Ablichtungen der an die Gemeinde gerichteten und von dieser als sachlich und rechnerisch anerkannten Kostenrechnungen der betreffenden Dienstleister beizufügen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, der Gemeinde die Kosten zu erstatten, die dieser auf Grundlage der abgeschlossenen Zeithonorarvereinbarung dadurch entstehen, dass sie sich anlässlich des Vorhabens, insbesondere der Ausarbeitung und des Abschlusses dieses Vertrags sowie der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64, der anwaltlichen Hilfe der Rechtsanwälte WEISSLEDER EWER bedient.
- (4) Die Gemeinde kann Vorauszahlungen auf die zu erwartenden, durch das Vorhaben veranlassten Aufwendungen verlangen.

§ 15

Leistungsfähigkeits-Nachweis

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Nachweis, dass sie zur vertragsgemäßen Durchführung des Vorhabens in der Lage ist, dadurch zu erbringen, dass sie innerhalb von einem Monat nach Abschluss dieses Vertrages der Gemeinde durch Vorlage entsprechender Eigenkapitalnachweise sowie Originale bzw. beglaubigter Abschriften von Finanzierungszusagen von Banken oder Sparkassen nachweist, dass sie über Finanzmittel im Umfang von insgesamt EUR (in Worten: EUR) (Eigenkapital und Kreditmittel) verfügt, die ausweislich der als Anlage 17 beigefügten Kostenaufstellung zur Realisierung des Gesamtvorhabens einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Finanzierungszusagen dürfen unter der aufschiebenden Bedingung der Begründung eines Baurechts für das Vorhaben stehen.
- (2) Unterbleibt die fristgerechte Vorlage der genannten nachweiskräftigen Unterlagen, so ist die Gemeinde nach erfolglosem Ablauf einer von ihr gesetzten Nachfrist von zwei Wochen

zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt; auch im Falle der Ausübung dieses Rücktrittsrechts bleiben sämtliche Kostentragungs- und –erstattungspflichten der Vorhabenträgerin zugunsten der Gemeinde aus diesem Vertrag bestehen.

§ 16

Regelungen zum Schutze der Umwelt und der Nachbarschaft

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sicherzustellen, dass im Vertragsgebiet und damit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64

Hier sind noch Anpassungen aus dem Immissionsschutzgutachten einzuarbeiten!!!

- a) Lieferverkehr (An- und Ablieferung) nur werktags in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgt und zu allen übrigen Zeiten unterlassen wird,
- b) während der Standzeiten der An- und Ablieferung die Motoren der Transportfahrzeuge abgestellt werden und bleiben,
- c) sich die Öffnungszeiten der Lebensmittel-Märkte zur Minimierung der Lärmbelastung für die anliegende Wohnbebauung auf die Zeit zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr beschränken,
- d) die Nutzung des Kundenparkplatzes ausschließlich zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zugelassen ist und zu allen anderen Zeiten untersagt,
- e) die auf dem gesamten Betriebsgelände zu errichtenden Fahnenmasten nur als Masten mit innenliegenden Seilen errichtet werden,
- f) die Verflüssigeranlagen sowie die Ablüfter auf dem Dach möglichst weit von der Bebauung entfernt errichtet werden.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, in Abstimmung mit der Gemeinde die Beleuchtung der Stellplatzanlage in einer Weise auszuführen, von der keine unzumutbaren

oder rücksichtslosen Blendeinwirkungen auf die Nachbar-Grundstücke ausgehen und die Vorhabenträgerin muss hierzu sicherzustellen, dass die Beleuchtung frühestens zwei Stunden (jedoch nicht vor 6:00 Uhr) vor Öffnung der Einzelhandelsmärkte eingeschaltet und spätestens zwei Stunden nach ihrer Schließung ausgeschaltet wird (jedoch spätestens um 22:00 Uhr).

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter sicherzustellen, dass die am Gebäude der neuen Einzelhandelsmärkte angebrachte Leuchtwerbeanlagen sowie der Werbepylon um 22:00 Uhr ausgeschaltet wird.
- (4) Sollte es auch nach Abmahnung durch die Gemeinde zum wiederholten Male zu Verstößen gegen eine oder einzelne in Abs. 1 bis 3 begründeten Verpflichtungen kommen, so ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, für jeden dieser wiederholten Verstöße an die Gemeinde eine Vertragsstrafe zu zahlen, deren Höhe gemäß § 129 Satz 2 LVwG i.V.m. § 315 BGB nach billigem Ermessen durch die Gemeinde zu bestimmen ist.

§ 17

Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Die Vorhabenträgerin kann ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde auf einen Dritten übertragen. Die Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch den Dritten die Durchführung des Vorhabens nach Maßgabe dieses Vertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 innerhalb der vereinbarten Fristen in gleicher Weise und gleichem Maße wie durch die Vorhabenträgerin selbst sichergestellt ist. Zur Überprüfung dieses Tatbestandes behält sich die Gemeinde vor, von dem Dritten bereits vor der Zustimmung die nach diesem Vertrage vorgesehenen Nachweise und Sicherungen zu verlangen.
- (2) Die Gemeinde kann ihre Zustimmung ferner davon abhängig machen, dass entweder die Vorhabenträgerin der Gemeinde gegenüber neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages mithaftet oder dass der Rechtsnachfolger zusätzliche Durchführungssicherheiten hinsichtlich der Durchführungspflicht betreffend des in § 4 genannten Vorhabens stellt.

§ 18

Kündigung

- (1) Die Vorhabenträgerin kann diesen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen, insbesondere wenn die Gemeinde ihre Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 zu erlassen, endgültig aufgibt und dies durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses dokumentieren sollte. Das Kündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn bereits eine Baugenehmigung ergangen ist; anderes gilt für den Fall, dass diese ohne Mitwirkung der Vorhabenträgerin bestands- oder rechtskräftig aufgehoben wird, sofern von ihr zuvor noch kein Gebrauch gemacht worden ist.
- (2) Die Gemeinde kann diesen Vertrag aus wichtigem Grund kündigen, wenn die Vorhabenträgerin wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ungeachtet der Setzung einer angemessenen Nachfrist durch die Gemeinde nicht nachkommt. Auf ein Vertretenmüssen kommt es nicht an. Weitergehende gesetzliche Rechte bleiben vorbehalten. Zudem wird nochmals auf die Möglichkeit der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB hingewiesen.
- (3) Im Fall einer Kündigung bleiben bereits entstandene Ansprüche der Gemeinde auf Freistellung, Erstattung oder Zahlung von Vertragsstrafen bestehen. Der Vorhabenträgerin stehen in diesem Falle gegenüber der Gemeinde auch keine Ansprüche auf Ersatz sonstiger im Rahmen des Vorhabens getätigter Aufwendungen zu.
- (4) Weitergehende gesetzliche Ansprüche der Parteien bleiben unberührt, soweit sie in diesem Vertrag nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

§ 17

Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Erklärungen der Parteien im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung.
- (3) Sollte die Vollziehung des Vertrags konkretisierende Regelungen erfordern bzw. aus Sicht der Gemeinde sinnvoll erscheinen lassen oder sollte eine Schließung zuvor unbemerkt gebliebener Regelungslücken erforderlich werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, sich auf entsprechende Ergänzungen zu verständigen. Sollte dieses Bemühen nicht zum Erfolg führen, so ist die Gemeinde im Falle des Ablaufs einer von ihr gesetzten angemessenen Frist berechtigt, gemäß § 129 Satz 2 LVwG i.V.m. § 315 BGB einseitig eine entsprechende Bestimmung nach billigem Ermessen zu treffen.
- (4) Sollten einzelne Vorschriften dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt seine Wirksamkeit im Übrigen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, an die Stelle der unwirksamen Vorschrift eine wirksame zu setzen, die ihr im rechtlichen und wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die im Vertrag vorgesehenen Sicherungsinstrumente der Höhe nach von einem Gericht für unwirksam erklärt werden sollten; es ist dann die noch zulässige Höhe zu vereinbaren, soweit nicht ohnehin eine gerichtliche Herabsetzung auf den angemessenen Betrag erfolgt, insbesondere gilt entsprechend § 343 BGB.

Unterschrift – Notar etc.