

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der Kastanienallee und südwestlich der Straße Grotn Felln“ der Gemeinde Gudow

zwischen der

Gemeinde Gudow, dienstansässig c/o Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen,
vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Simone Kelling

- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -

und der

CSN-Solutions e.K., vertreten durch den Inhaber/Geschäftsführer Herrn Stephan
Rakowski, Kastanienallee 11, 23899 Gudow

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flurstück 24/8, Flur 4 sowie Flurstück 47/5, Flur 4, beide Gemarkung Kehrsen-Meierhof, Gemeinde Gudow. Die Grundstücksflächen liegen im Ortsteil Kehrsen, östlich der Kastanienallee und südwestlich der Straße Grotn Felln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Vorhabenträger betreibt auf dem Grundstück Kastanienallee 11, 23899 Gudow/Kehrsen im Abstand von ca. 12 m Luftlinie ein expandierendes IT-Unternehmen. Das Unternehmen benötigt dringend betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die betriebliche Erweiterung soll auf den oben genannten Grundstücken umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Flurstück 24/8, der Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Meierhof, Gemeinde Gudow, die Errichtung von zwei Gebäuden zur betrieblichen Erweiterung des IT-Unternehmens. Das Unternehmen arbeitet 24 Stunden an sieben Tagen in der Woche. Eine Firmenbeschreibung, die Entwicklungsgeschichte sowie die Perspektiven erklärt der Vorhabenträger in dem als Anlage A beigefügten Schreiben vom 25.11.2021.

Auf der Fläche des Flurstücks 47/5, der Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Meierhof, Gemeinde Gudow, beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur umweltfreundlichen bzw. klimaneutralen Stromgewinnung zur Deckung des Strombedarfs des IT-Unternehmens sowie eine Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des IT-Unternehmens.

Diese Vorhaben sind nur nach einer entsprechenden Bauleitplanung zulässig.

Eine Kleinwindanlage ist bereits zur Deckung des Strombedarfs des IT-Unternehmens errichtet worden und wird daher im zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auch weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die Gemeinde möchte das IT-Unternehmen in der Erweiterung des jetzigen Standortes unterstützen und ist grundsätzlich bereit, dass hierfür erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Gudow wurden am 24.08.2020 die Aufstellungsbeschlüsse zu der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet: „Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der Kastanienallee und südwestlich der Straße Grotn Felln“ gefasst.

Die Aufstellungsbeschlüsse sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 14.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Zeitgleich wurden die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die der Nachbargemeinden durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten der Kreisverwaltung Ratzeburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, angeraten den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, um sicherzustellen, dass die Planungsabsichten konkret umgesetzt werden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Anregung der Kreisverwaltung Ratzeburg will die Gemeinde und der Vorhabenträger folgen und nach § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag aufstellen.

Im Hinblick auf die mit einer Bauleitplanung verbundenen Planungskosten hat die Gemeinde bereits am 01.11.2020 mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zur vollständigen Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Baumaßnahmen aus dem zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließen die Parteien folgenden Durchführungsvertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

(1)

Gegenstand des Vertrages ist die Abstimmung der Planung und der Durchführung für die Errichtung von zwei Gebäuden zur Erweiterung des IT- Unternehmens, einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und einer Stellplatzanlage auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans zu dem in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Gudow für das Gebiet: „Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der Kastanienallee und südwestlich der Straße Grotn Felln“. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen den Vertragsparteien erstellt worden.

Gegenstand des Vertrages ist ebenfalls die Durchführung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.

(2)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 ist ausschließlich die Erweiterung des IT-Unternehmens zulässig.

Zulässig sind dem IT-Unternehmen zugeordnete Gebäude und Nebenanlagen:

- Technik-, Büro- und Besprechungsräume
- eine Betriebsleiterwohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Carports
- Mitarbeiterstellplätze
- eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und
- eine Kleinwindanlage.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere Nutzungen, die aufgrund der planerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind, nur in dem Umfang und erst dann zulässig sind, wenn der vorliegende Durchführungsvertrag geändert und die Durchführungsverpflichtung auf andere Nutzungs- und/oder Betriebsarten erstreckt wird.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, andere Nutzungen, als die in Satz 1 genannten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 nicht auszuüben.

(3)

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 (Anlage 1).

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Firmenbeschreibung; Entwicklungsgeschichte; Perspektiven vom 25.11.2021 (Anlage A)
- b) Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebietes = Geltungsbereich der Satzung über

den zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet: „Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der Kastanienallee und südwestlich der Straße Grotn Felln“ (Anlage 1, Stand: 04.05.2022)

- c) Grundrisse/Ansichten der Vorhaben (Anlagen 2 a - g, 3 a - g, 4 a - b)
- d) Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5, Stand: 04.05.2022)
- e) Umweltbericht (Anlage 6, Stand: 04.05.2022)
- f) Bauanfrage Straßenüberquerung mit Angebot (Anlage 7 a - b)
- g) Erläuterungen zur Entwässerung (Anlage 8)
- h) Kostenschätzung Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 9)

Teil II. Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

(1)

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei Gebäuden zur betrieblichen Erweiterung des IT-Unternehmens.

Das Gebäude 1 hat die Abmessungen 19,35 m x 30 m mit einer Grundfläche von ca. 570 m² und einer Firsthöhe von 8 m, in zweigeschossiger Bauweise. Es dient der Erweiterung des Rechenzentrums sowie der Unterbringung von Technik-, Büro- und Besprechungsräumen (Anlagen 2 a - g).

Das Gebäude 2 hat die Abmessungen 24,22 m x 31,50 m mit einer Grundfläche von ca. 450 m² und einer Firsthöhe von 8 m, in zweigeschossiger Bauweise und dient ebenfalls zur Erweiterung des Rechenzentrums sowie für Büro-Räumlichkeiten und die Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung (Anlagen 3 a - g).

Weiterhin ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (Anlage 4 a - -b) und einer Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen für die Mitarbeiter aus dem Gebäude 1 sowie eines Carports an das Gebäude 2 (Anlage 5) geplant. Nebenanlagen für die Betriebsleiterwohnungen werden entsprechend des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugelassen.

Die Errichtung von zwei Trafostationen und die Aufstellung von Klimaanlage, wie aus der Anlage 5 ersichtlich, wird ebenfalls in diesen Vertrag aufgenommen.

(2)

Eine Kleinwindanlage (Anlage 5) ist bereits zur Deckung des Strombedarfs des IT-Unternehmens errichtet worden. Sollte die Anlage abgängig sein, kann sie entsprechend des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder neu errichtet werden. Dieser Vertrag sichert lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung weiterhin zu.

(3)

Die Verkehrserschließung des Betriebsgeländes erfolgt über die Straßen „Kastanienallee“ sowie „Grotn Felln“.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

(1)

Die Gebäude sollen entsprechend den Entwürfen des Architekten Lühje (Stand: 04.04.2022) errichtet werden. Die detaillierte Beschreibung der Vorhaben ergibt sich aus den Anlagen 2 a - g und 3 a - g.

(2)

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage soll entsprechend des Entwurfes des Büros IBC Solar AG errichtet werden. Die detaillierte Beschreibung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ergibt sich aus den Anlagen 4 a - b.

(3)

Die Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen für die Mitarbeiter aus dem Gebäude 1 (Anlage 5) werden aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster oder Schotterrasen mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten hergestellt.

(4)

Vor Bauantragstellung beauftragt der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Ingenieurbüro mit der Feststellung des Zustandes der Straße „Kastanienallee“ beginnend ab dem Abzweiger der Straße „Grotn Felln“ und endend an der südlichen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15. Das Ingenieurbüro hat insbesondere den Zustand der Straße „Kastanienallee“ zu besichtigen und durch Video- und Fotodokumentation festzuhalten. Die Feststellungen des Ingenieurbüros sind vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten von der Gemeinde und dem Vorhabenträger unterschriftlich anzuerkennen.

(5)

Unabhängig von Abs. 4 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verbindung der beiden IT-Standorte an der Straße „Kastanienallee“ mit zukünftigen Versorgungsleitungen für Strom, Heizung, Glasfaser, Brandmeldungen, Technikleitungen, etc., Leerrohren eine Straßenüberquerung entsprechend den als Anlage 7 a - b beigefügten Bauausführungen bis zum 31.12.2023 zu beantragen und nach Genehmigung durchzuführen.

Nach Durchführung der Straßenüberquerung ist der Zustand der ertüchtigten Teilstrecke der Straße „Kastanienallee“ zu dokumentieren.

Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde, die Straße „Kastanienallee“ im Rahmen der ihr obliegenden Straßenbaulast auszubauen und die Anlieger an den Kosten der Ausbaumaßnahme zu beteiligen.

(6)

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch das Schreiben des Gemeindeführers der Gemeinde Gudow vom 18.05.2022 erbracht. Die Löschwasserentnahmestelle muss für die Feuerwehr frei zugänglich und für die Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar sein. Sie darf sich nicht im unmittelbaren Bereich des Objektes befinden, so das im Einzelfall eine gefahrenfreie Entnahme möglich ist. Die Löschwasserentnahmestelle ist so herzustellen, dass das Löschwasser mittels eines Entnahmeschachtes (mind. 80 cm Durchmesser) zu entnehmen ist. Für die Entnahme des Löschwassers ist ein Löschwasser-Sauganschluss nach DIN 14244 herzustellen.

(7)

Die Gemeinde stimmt der Planung zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Gelände des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15, wie in der

Anlage 8 durch den Vorhabenträger erläutert, zu, so dass dieser zu gegebener Zeit die Antragstellung bei der Gemeinde zu beantragen und nach Genehmigung durchzuführen hat.

(8)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Änderungen und Nutzungsänderungen des Vorhabens bedürfen grundsätzlich der schriftlichen Änderung des Vertrages. Ausgenommen hiervon sind nur solche Änderungen und Maßnahmen, die nach § 63 Abs. 1 LBO SH verfahrensfrei sind. Über derartige Änderungen und Maßnahmen hat der Vorhabenträger die Gemeinde spätestens bis zu deren Abschluss in Kenntnis zu setzen.

(9)

Die Durchführungsverpflichtung bezieht sich auf die vorstehend (§ V 1) genannten Vorhaben. Die Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen sind in dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) festgeschrieben. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere Nutzungen, die aufgrund der planerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig sind, nur in dem Umfang und erst dann zulässig sind, wenn der vorliegende Durchführungsvertrag geändert und die Durchführungsverpflichtung auf andere Nutzungs- und/oder Betriebsarten erstreckt wird.

(10)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner zur Durchführung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten sowie zur Umsetzung der hierzu im Umweltbericht (Anlage 6) verbindlich festgelegten Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.

Darüber hinaus wird vereinbart, dass sich der Vorhabenträger an die nachfolgenden Vorgaben bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen hält:

Beschreibung der verbindlich vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen:

Bauzeitenregelung:

- Baufeldfreimachung außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Laubfröschung und anderen Amphibien in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 1.2. Alternativ ist das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun mit Übersteigschutz abzuzäunen, damit keine Tiere in das Baufeld einwandern. Innerhalb des abgezäunten Baufeldes sind potenziell vorkommende Laubfrösche vor Beginn der Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubegleitung abzusammeln und in unbeeinträchtigte Bereiche umzusetzen.

und

- Durchführung aller Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutperiode zwischen Mitte August und Ende Februar oder Baubeginn ausreichend rechtzeitig vor Brutbeginn (Mitte August bis spätestens Ende Dezember), um bis zum Beginn der Brutsaison einen ausreichenden Baufortschritt zu gewährleisten.

Minimierungsmaßnahmen / Grünordnung:

- M1: Die Baufläche des Sondergebietes ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Sie erhält nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin einen Gehölzstreifen, welcher als mind. zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist (Gehölzliste siehe Kap. 4.4.3).
- M2: Die private Grünfläche „Biotop“ ist als extensive Wiese zu entwickeln und zu erhalten, gleiches gilt auch für das innerhalb liegende geschützte Landröhricht. Bodenveränderungen und Veränderungen des Reliefs dürfen nicht stattfinden. Schonend durchgeführte Maßnahmen zur Überleitung von Regenwasser in das Biotop sind aber unter Beteiligung einer qualifizierten Fachperson zulässig, da sie die nachhaltige Entwicklung des Biotops sicherstellen. Ein 20 m breiter Korridor (als Extensivgrünland) verbindet das Biotop mit der Ausgleichsfläche A3.
- M3: Die private Grünfläche „Hausgarten“ ist als Gartenland/Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig, nur die Errichtung eines Gartenhauses mit einer max. Grundfläche von 20 m².
- M4: Die Stellplatzanlage sowie alle nicht überdachten Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen etc. sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen.
- M5: Die Fläche für Retention ist als offene Mulde/Vertiefung ohne Befestigungen anzulegen. Die Begrünung erfolgt bevorzugt mit einer Rasen-/Blumenmischung. In den Randbereichen ist auch eine Bepflanzung mit Gehölzen, Hecken, Stauden etc. möglich. Im Bereich der Mulde ist dauerhaft eine geschlossene Grasnarbe zu etablieren. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- M6: Für die Durchgrünung des GE sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist für alle Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der allgemeine Ausgleichsbedarf von 5.045 m² wird vollständig auf der vorgesehenen Maßnahmenfläche im Geltungsbereich erbracht. Hier ist eine dreiteilige Gestaltung vorgesehen.

- Den südlichen Abschluss bildet ein Knick auf einer Länge von 130 m (**Maßnahme A1**). Dieser wird nach den Standards für Knickschutz („Knickerlass“) in Schleswig-Holstein angelegt und bepflanzt. Die entsprechenden Festsetzungen sind in der Planzeichnung Nr. 6.3 enthalten.
- Den westlichen Abschluss an der Kastanienallee bildet ein ebenerdiger Pflanzstreifen (**Maßnahme A2**). Auch hier ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen, gemäß Festsetzung 6.5.
- Den größten Teil der Maßnahmenfläche nimmt eine Obstwiese ein (**Maßnahme A3**). Die Bepflanzung erfolgt mit 15 Obstbäumen alter heimischer Sorten, gemäß Festsetzung 6.4.

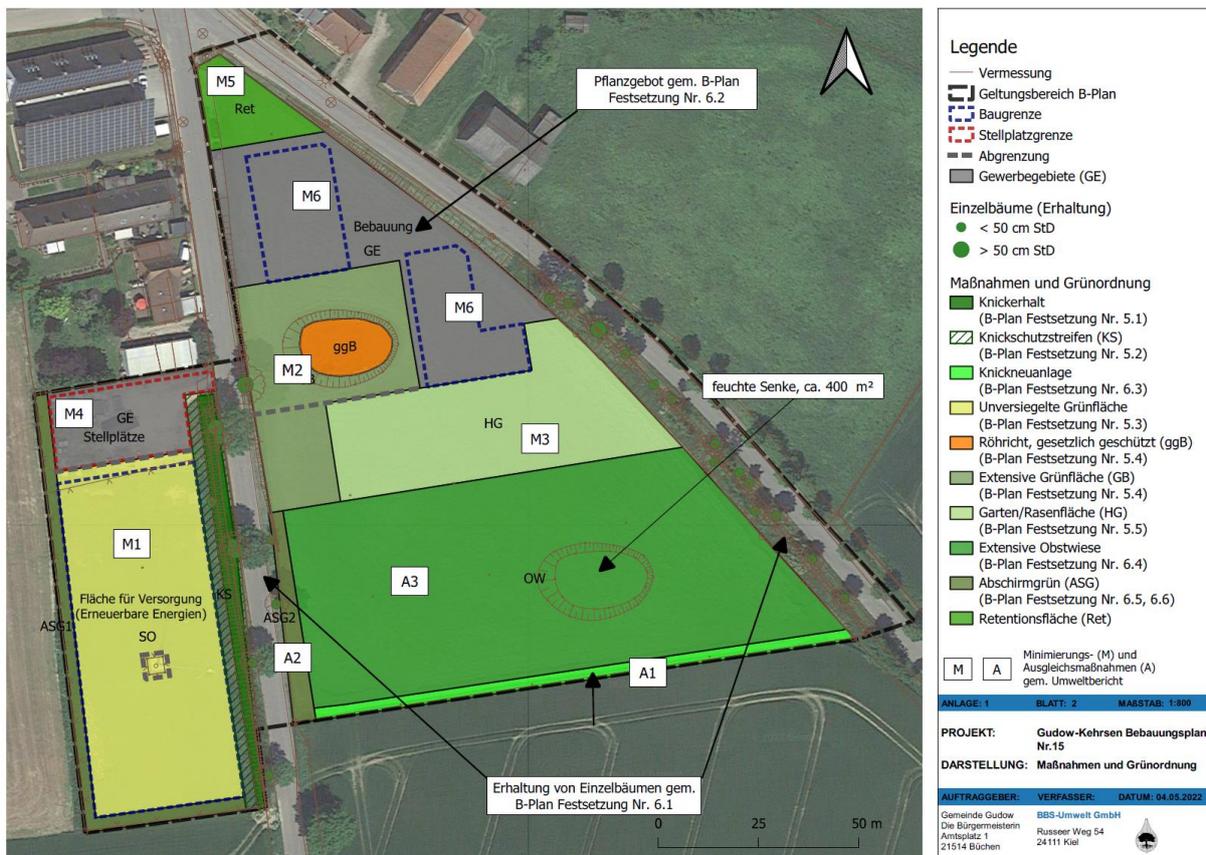


Abb. 1: Maßnahmen und Grünordnung (Auszug aus dem Umweltbericht)

Biologische Baubegleitung:

Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung, Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen.

Vorgaben zur Entwicklung der Obstwiese

Vorgesehen ist zunächst eine Extensivierung des Grünlandes mit folgenden Auflagen:

- keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- kein Umbruch oder Narbenerneuerung, keine Nachsaat,
- einmal jährliche Mahd mit Mahdtermin ab dem 15. Juli und Abfuhr des Mähgutes, ein zweiter später Pflegeschnitt im September/Oktober (Ernte) ist jedoch zulässig.
- keine Lagerung von Material auf der Fläche, keine Gebäude.

Auf der gesamten Fläche sind im Abstand von ca. 10 x 10 m insgesamt 15 Obstbäume alter, heimischer Sorten zu pflanzen. Es dürfen max. 2 Bäume einer Sorte gepflanzt werden. Folgende Sorten sind vorzusehen:

Schöner von Boskoop, Holsteiner Cox, Gravensteiner, Klarapfel, Rote Sternrenette (Äpfel, *Malus domestica* i.S.), Gute Graue, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne (Birnen, *Pyrus communis* i.S.), Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche (*Prunus domestica* i.S.), Konstantinopler Apfelquitte (*Cydonia oblonga* i.S.), Portugiesische Birnenquitte, Mispel (*Mespilus germanica*), Speierling (*Sorbus domestica*).

Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, mit Drahtballierung.

Die Obstgehölze sind insbesondere in den ersten fünf Jahren regelmäßig zu schneiden (Erziehungsschnitt). Danach sind regelmäßige Schnittmaßnahmen nicht mehr unbedingt erforderlich und erfolgen nach Bedarf alle 5 - 10 Jahre. Der Obstbaumschnitt muss durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen.

Innerhalb der Obstwiese sind gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben 4 Kleintierverstecke und eine feuchte Senke anzulegen.

Vorgaben zur Knickherstellung und Knickentwicklung

Herstellungsmaßnahmen:

Für die Knickneuanlage im Süden ist ein Knickwall in einer Höhe von 1,2 m, einer Fußbreite von 3,0 - 3,5 m und einer Kronenbreite von 1,0 - 1,5 m herzustellen. Die Bepflanzung auf den Knicks ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75 x 0,75 m vorzusehen

Für die Bepflanzung der Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: *Acer campestre* (Feldahorn), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Corylus avellana* (Hasel), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus insititia* (Kretel), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Viburnum opulus* (Schneeball). Es dürfen ausschließlich zertifizierte, gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

Zur Besonnung der Obstwiese wird auf die Pflanzung von Überhältern verzichtet.

Pflegemaßnahmen:

Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind baulichen Anlagen ebenso unzulässig wie Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd ab Ende Juli extensiv zu pflegen und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren.

Das regelmäßige auf-den-Stock-setzen der Knicks muss nach den Vorgaben des „Knickerlasses SH“ erfolgen.

Innerhalb des Knickschutzstreifens (KS) sind bauliche Anlagen sowie die Verlegung von Erdkabeln jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.

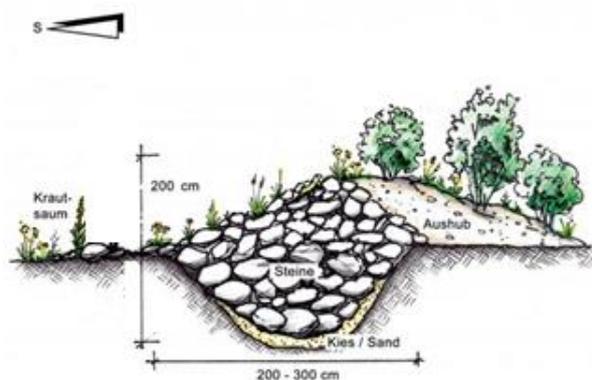
Vorgaben zur Herstellung der feuchten Senke:

Auf der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) wird am Geländetiefpunkt eine Senke so ausgebaggert und ggf. mit Lehm verdichtet, dass Wassertiefen bis maximal 70 cm entstehen können und sie als temporäres Gewässer vergleichbar der Senke im Bestand fungieren kann. Die Größe beträgt ca. 400 m². Lehm ist bei Bedarf aus dem Baubereich zu entnehmen. Der Lehm ist so zu verdichten, dass eine Versickerung verringert wird. Der Lehm ist mit einem Sand / Kiesgemisch zu überdecken, damit eine Rissbildung im Lehm durch Austrocknen verhindert wird.

Die Umsetzung erfolgt im Winter 2022/2023, wenn sich Amphibien in ihrem Winterquartier außerhalb der Eingriffsbereiche befinden.

Vorgaben zur Herstellung der terrestrischen Verstecke:

Um Versteckmöglichkeiten für Amphibien und Reptilien zu schaffen, werden je ein Steinhaufen und ein Totholzhaufen am Gewässer und im Bereich der Streuobstwiese angelegt (Anzahl insgesamt: 4 Stück).



Steinhaufen

Größe ca. 4 m²

Höhe ca. 100 cm

Mulde ca. 50 cm

Sand/Kies (2 - 64 mm)

Kies/Steine (64 - 300 mm)

Aushub im Norden



Totholzhaufen

Größe ca. 4 m²

Höhe ca. 100 cm

Mulde ca. 50 cm

Äste und Zweige

Stämme Ø bis 15 cm

Stammlänge bis 100 cm

Abb. 2: Prinzipskizzen für Stein- und Totholzhaufen (Stiftung Rheinische Kulturlandschaft 2019)

§ V 3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Herstellung der privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf - ungeachtet sonstiger erforderlicher Genehmigungen - der Zustimmung der Gemeinde.

§ V 4 Baubeginn/Sicherheiten

(1)

Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

(2)

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Gemeinde den Baubeginn 14 Tage zuvor schriftlich anzuzeigen.

(3)

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Den Vertragsparteien ist weiter auch bewusst, dass dieser Durchführungsvertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan u.a. von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig ist.

(4)

Der Kostenschuldner wird der Gemeinde bei rechtsverbindlicher Unterzeichnung des Vertrages einen Sicherheitsbetrag in Höhe von insgesamt **33.900, 00 EUR** für die Ausgleichsmaßnahmen nach § V 2 Abs. 10 (Anlage 9) und die Kosten für eine Ersatzvornahme für die Straßenüberquerung nach § V 2 Abs. 5 (Anlage 7 b) auf das Konto der Raiffeisenbank Lauenburg, **IBAN DE 54 2306 3129 0000 4814 16** zum Kassenzichen: **VE 582** einzahlen oder ein an die Gemeinde Gudow verpfändetes Sparguthaben anlegen, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen von rd. **33.900,00 EUR** sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde, bis das Sparbuch zurückgegeben wird.

(5)

Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Verwaltung des Amtes Büchen – Fachbereich 4 – wahrgenommen.

(6)

Der Baubeginn bedarf unabhängig von Abs. 1 der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn

- die Sicherheit nach Abs. 4 übergeben ist.

§ V 5 Baudurchführung

(1)

Führt der Vorhabenträger die Arbeiten zu § V 2 Abs. 5 und Abs. 10 nicht oder mangelhaft aus, so kann die Gemeinde dem Vorhabenträger eine angemessene Nachfrist setzen und ihn zur ordnungsgemäßen Erfüllung auffordern. Nach fruchtlosem Fristablauf führt die Gemeinde die Arbeiten im eigenen Namen und auf Kosten des Vorhabenträgers durch. Sie ist in diesem Fall berechtigt, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Sie kann wahlweise auch von ihrem Recht auf Nacherfüllung Gebrauch machen; § 635 BGB. Führt die Gemeinde die Arbeiten im eigenen Namen durch oder tritt sie in bestehende Werkverträge ein, so kann sie zur Begleichung der für die durchzuführenden Arbeiten gemäß § V 2 Abs. 5 bzw. der Maßnahmen nach § 2 Abs. 10 anfallenden Kosten die Sicherheiten gemäß § V 4 Abs. 4 verwenden.

(2)

Die Straßenüberquerung zu § V 2 Abs. 5 ist in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen und den technischen Anforderungen der Gemeinde entsprechen.

(3)

Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung, Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gemäß § V 2 Abs. 10 ist eine biologische Baubegleitung vorzusehen.

(4)

Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Diese Kosten werden von dem Vorhabenträger ganz oder anteilig erstattet, wenn und soweit Mängel durch diese Überprüfung festgestellt werden.

§ V 6 Fertigstellungszeitpunkt, Abnahme

(1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für alle Bauvorhaben (vgl. § V 1) spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen.

Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit den Bauvorhaben beginnen und diese innerhalb von weiteren 12 Monaten fertigstellen. Die Bauvorhaben sind bis zum 30.06.2024 vollständig herzustellen.

(2)

Die Arbeiten der erfolgenden Straßenüberquerung gemäß § V 2 Abs. 5 sowie die Maßnahmen zur Grünordnung sowie zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen gemäß § V 2 Abs. 10 nach diesem Vertrag sind ab Baubeginn (§ V 4) bis spätestens zum 30.06.2024 fertigzustellen.

(3)

Nach Fertigstellung der Arbeiten bzw. Maßnahmen gemäß Abs. 2 sind diese von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Gemeinde

setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Mängelhaftungsfristen. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend. Teilabnahmen sind zulässig und möglich.

(4)

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von sechs Wochen vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme zu wiederholen.

Teil III Erschließung

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

Bei der Durchführung des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist die Herstellung von Erschließungsanlagen gemäß §123 ff BauGB nicht erforderlich. Eine Vertragsregelung entfällt somit.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ S 1

Kostentragung

(1)

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Des Weiteren stellt der Vorhabenträger die Gemeinde von sämtlichen Folgekosten für die Maßnahme frei. Die Kosten für die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation) sind von dem Vorhabenträger außerhalb dieses Durchführungsvertrages zu regeln.

(2)

Nach § 11 Kommunalabgabengesetz (KAG) i. V. mit den Bestimmungen der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Gudow und den allgemeinen Versorgungsbedingungen der Gemeinde Gudow für die Versorgung mit Wasser ist für das anzuschließende Grundstück nach der betriebsfertigen Herstellung der Abwasseranlagen und Wasserversorgungseinrichtung ein Abwasseranschlussbeitrag und ein Baukostenzuschuss zu zahlen.

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

(1)

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem

Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Gemeinde wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2)

Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ S 3 Haftungsausschluss

(1)

Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt bzw. schon getätigt hat, ist ausgeschlossen.

(2)

Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ S 4 Rücktrittsrecht

Die Gemeinde kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Vorhabenträger seine Vorhaben nicht bis zum 30.06.2024 vollständig betriebsfertig hergestellt hat. Der Rücktritt ist schriftlich, mittels eingeschriebenem Brief gegenüber dem Vorhabenträger zu erklären. Für den Fall des Rücktritts, verbleibt es bei den vertraglich vereinbarten Kostenregelungen. Eine Erstattung von Kosten und Auslagen des Vorhabenträgers, sowie Schadenersatz- oder Entschädigungsansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund sind ausgeschlossen.

§ S 5 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1)

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, das Amt Büchen und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2)

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berühren die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 6 Salvatorische Klausel

(1)

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 erhalten 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)

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)

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 Vertragswerkes niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung von Risiken und Lasten dem ursprünglich 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.

§ S 7 Mediationsklausel

(1)

Die Vertragspartner verpflichten sich, bei jeglichen Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergeben, zunächst unter Ausschluss des (ordentlichen) Rechtsweges ein Mediationsverfahren durchzuführen.

(2)

Die Parteien bestimmen den Mediator gemeinschaftlich. Kommt keine Einigung über die Person des Mediators zustande, wird dieser vom Präsidenten der IHK zu Kiel bestimmt. Die Benennung bindet die Parteien.

(3)

Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien jeweils hälftig, soweit sie keine andere Vereinbarung treffen.

(4)

Sollten die Parteien innerhalb des Mediationsverfahrens nicht zu einer beide Seiten befriedigenden Lösung finden, so steht es ihnen frei, nach Abschluss des Verfahrens ein staatliches Gericht anzurufen. Der Mediator stellt den Abschluss des Mediationsverfahrens fest.

(5)

Die Parteien sind durch diese Vereinbarung nicht gehindert, ein notwendiges gerichtliches Eilverfahren durchzuführen.

§ S 8
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn

a)
er vor Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
unterzeichnet und von der Gemeindevertretung gebilligt

und

b)
die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 in Kraft tritt oder
wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Gudow, den

Gudow, den

Siegel

.....
(Bürgermeisterin Simone Kelling)

.....
(Vorhabenträger)