

Die Gemeinde Güby
vertreten durch ihren Bürgermeister Peter Thordsen
wohnhaft in 24357 Güby, Schulweg 25

nachstehend - Gemeinde -

und



nachstehend – Vorhabenträgerin -

schließen folgenden Durchführungsvertrag

**Durchführungsvertrag gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Güby für den Bereich
„Louisenlund – westlich der Hauptallee“**

**§ 1
Gegenstand des Vertrages**

- (1) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der zu überplanenden Flächen in der Gemeinde Güby.
Das Plangebiet liegt im Westen des Internatsgeländes Louisenlund, westlich der Hauptallee und südlich des Sportplatzes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:
Er umfasst Teile der Flurstücke 9/2, 9/9, 9/10 und 12/6 der Flur 1, Gemarkung Louisenlund und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden durch den Sportplatz des Internats
 - im Westen durch Waldflächen und ein Stillgewässer
 - im Süden durch Tennisplätze
 - im Osten durch die Hauptallee

- (2) Es ist die Schaffung von weiterem Wohnraum für Schülerinnen und Schüler beabsichtigt. Dies soll u. a. durch Umbau im Bestand im Bereich des Internats erfolgen. Dies wird jedoch nicht den gesamten Bedarf decken, so dass das „Buchenhaus“ welches aktuell eine nur für eine Lehrerwohnung und sieben Schüler Platz bietet sowie das Atelier am „Lindenhaus“, durch größere Baukörper ersetzt werden. Ziel ist es, zwei Hauselternwohnungen und 36 Schülerzimmer zu errichten. Damit wäre der weitere Kapazitätsbedarf gedeckt.

- (3) Die Gemeinde Güby hat am 03.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 gefasst. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 22.03.2022 auf das konkrete Vorhaben angepasst und das Planungsziel konkretisiert.

- (4) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich „Louisenlund – westlich der Hauptallee“ der Gemeinde Gübby gem. § 12 BauGB, die Durchführung, Erschließung und Kostentragung des Vorhabens sowie weitere damit im Zusammenhang stehende rechtliche Fragestellungen.
- (5) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die nach den gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnissen und Genehmigungen. Diese sind durch die Vorhabenträgerin vor Baubeginn rechtzeitig bei den zuständigen Behörden zu beantragen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
- a. der durch das Planungsbüro LH-Architekten, Hamburg erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung des Entwurfs vom _____ **(Anlage 1)**,
 - b. die beschlossene Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung vom _____ **(Anlage 2)**,
 - c. die beschlossene Begründung einschließlich Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung vom _____ **(Anlage 3)**,
 - d. der artenschutzrechtliche Fachbeitrag von BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel **(Anlage 5)**,
 - e. die Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet von BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel **(Anlage 5)**,
 - f. der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 von BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel **(Anlage 6)**
 - g. die FFH-Verträglichkeitsprüfung von BHF Landschaftsarchitekten **(Anlage 7)**
 - h. der durch das Ingenieurbüro IGN, Schleswig erarbeitete Entwässerungsplanung **(Anlage 8)**.
 - i. Objektskizzen von den geplanten Gebäuden **(Anlage 9)**
- (2) Der Satzungsbeschluss soll durch die Gemeindevertretung voraussichtlich am 05.12.2023 gefasst werden.
- (3) Die Gemeinde stimmt der Planung ausdrücklich zu.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 (2) beschriebenen Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 und der Regelungen des zu ihrem Bestandteil gewordenen Vorhaben- und Erschließungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die für das Vorhaben erforderlichen Zulassungen (z.B. Baugenehmigung, wasserrechtliche Genehmigungen etc.), soweit nicht schon geschehen, spätestens innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 in vollständiger, entscheidungsreifer Weise zu beantragen. Sie verpflichtet sich weiterhin, das Vorhaben spätestens ein Jahr nach

Erteilung einer vollziehbaren Genehmigung bzw. Baufreigabe zu beginnen. Nach Baubeginn ist das Vorhaben innerhalb von zwei Jahren vollständig herzustellen.

- (3) Verzögerungen, die durch Umstände verursacht werden, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, verschieben den Fertigstellungstermin entsprechend; der Lauf der vorgenannten Fristen ist gehemmt. Nicht zu vertreten hat die Vorhabenträgerin insbesondere, soweit Dritte Rechtsmittel gegen erteilte Erlaubnisse/Genehmigungen oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 einlegen und wenn dadurch deren Vollzug beeinträchtigt wird oder wenn infolge des Ukraine-Krieges, der weltweiten Störung der Lieferketten oder vergleichbarer Umstände Baumaterialien oder Arbeitskräfte nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.
- (4) Sobald für die Vorhabenträgerin absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können, hat sie unverzüglich die Gemeinde unter schriftlicher Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten. Die Gemeinde kann in diesem Fall, unter Abwägung der dargelegten Gründe, über eine angemessene Nachfrist entscheiden. Über einen entsprechenden Antrag der Vorhabenträgerin hat die Gemeinde unverzüglich zu entscheiden.
- (5) Hält die Vorhabenträgerin die in § 3 (2) genannten Fristen nicht ein, ist die Gemeinde berechtigt, nach vorheriger angemessener Fristsetzung von diesem Vertrag zurückzutreten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 in der Folge gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben. Die Kosten für die Bebauungsplanaufhebungsverfahren trägt die Vorhabenträgerin.
- (6) Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 4

Herstellung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die baulichen Anlagen sowie die Freiflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) herzustellen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

§ 5

Verkehrerschließung, wegerechtliche Vereinbarung

- (1) Der mit dem Bauvorhaben zu erwartende Baustellenverkehr wird primär über Ahrensberg, Louisenlunder Weg, geführt. Der Zustand der Straße (öffentlicher Straßenabschnitt, beginnend ab der Bundesstraße 76, wird zwecks Beweissicherung vor Baubeginn durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit einer Videodokumentation erfasst. Die Beauftragung erfolgt durch die Vorhabenträgerin, die auch die Kosten hierfür trägt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob durch den Verkehr Schäden an gemeindlichen Straßen und Gehwegen entstanden sind. Evtl. Schäden sind auf Kosten der Vorhabenträgerin zu beseitigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen ihres Direktionsrechtes, ihren Auftragnehmern und auch deren Subunternehmern aufzutragen, dass mit angemessener Geschwindigkeit und Vorsicht gefahren wird. Der Straßenabschnitt ist eng und wird von vielen Schulkindern und Spaziergängern genutzt.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass die Straßenoberfläche im öffentlichen Verkehrsraum von Verschmutzung freigehalten wird. Sofern übermäßige Verschmutzungen auftreten, sind die betroffenen Abschnitte unverzüglich zu reinigen.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihren Auftragnehmern sowie dessen Subunternehmern aufzuerlegen, dass der Lieferverkehr in dem Zeitraum von Samstag 15.00 Uhr bis Montag 06:00 Uhr nicht zulässig ist.
- (5) Der Ziel- und Quellverkehr im Bereich des Vorhabens führt auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bauleitplans zu Belastungen auf Gemeindestraßen. Sofern die Gemeinde eine Optimierung der verkehrlichen Anbindung erreichen kann, erklärt sich die Vorhabenträgerin bereit, eine mögliche Kostenbeteiligung und Flächenbereitstellung zu prüfen.

§ 6

Sonstige Erschließungsanlage

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Erschließungsanlage im Vorhabengebiet auf eigene Kosten.
- (2) Die Herstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen hat DIN- und normgerecht zu erfolgen.
- (3) Alle Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers, dem auch die Unterhaltung und Pflege der Anlage obliegt.

§ 7

Denkmalpflegerische Maßnahmen

- (1) Die außerhalb der Bauflächen verbleibenden Gartendenkmalflächen insbesondere deren Einzelemente (wie Bäume, Kronen-Traubbereiche von Bäumen usw.) sowie die Baudenkmale sind durch Schutzmaßnahmen vor vorhabenbedingten Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere
 - a. vor bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wie Grundwasser- oder Schichtenwasserabsenkungen, Reduzierung zufließender Oberflächenwasser und stofflichen Gefährdungen von Boden, Wasser und Grundwasser
 - b. vor Inanspruchnahme durch Baustellennebenflächen und Baustellenbetrieb (z.B. Lagerplätze, Befahren, Aufschüttungen und Abtragungen).
- (2) Der Baustellenverkehr ist so zu regeln, dass es zu keinen Schäden an Kulturgut kommt (Einweisungen, Beschilderungen, Absperrungen, Flatterband usw.).
- (3) Die Schutzmaßnahmen sind bis zum Abschluss aller Baumaßnahmen kontinuierlich auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen; bei Bedarf ist nachzuarbeiten. Die Überprüfung soll unter Hinzuziehung eines Baumpflegers als Teil der biologischen Baubegleitung vereinbart werden.
- (4) Die exakten Materialien und Farbgebungen zu baulichen Anlagen einschl. wasserundurchlässiger Beläge sind rechtzeitig vor Bauantragstellung bzw. Baubeginn durch die Vorhabenträgerin mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Vorhabenträgerin nimmt folgende Hinweise zur Kenntnis und wird diese im Verfahren entsprechend beachten:

- a. Die untere Denkmalschutzbehörde hält sich die Festsetzung von Nebenbestimmungen im bauaufsichtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren ausdrücklich vor.
 - b. Die oberen Denkmalschutzbehörden können ebenfalls eine (auch abweichende) Stellungnahme abgeben.
 - c. Gemäß Landesverordnung über die Einführung des Zustimmungsvorbehalts bei Genehmigungsverfahren betreffend Gründendenkmale vom 10. Juni 2015 muss die untere Denkmalschutzbehörde vor Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung die Zustimmung der oberen Denkmalschutzbehörde (hier das Landesamt für Denkmalpflege) einholen. Insofern kommen den Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege zu den Planungen besondere Bedeutung zu.
- (5) Alle Kosten, die mit der Sicherung und Umsetzung denkmalpflegerischer Maßnahmen verbunden sind, trägt die Vorhabenträgerin.

§ 8 Naturfachliche Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vorgaben des Umweltberichtes (Teil II der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5) sowie sämtlich weiteren Fachberichte, die dem Vertrag als Anlagen beigefügt sind, vollständig innerhalb der in § 3 festgesetzten Frist umzusetzen.
- (2) Die Gemeinde ist berechtigt, diese Maßnahmen selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte, auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen, sofern die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung gemäß § 7 (1) nicht ausführt und eine von der Gemeinde zu setzender Nachfrist von drei Monaten verstrichen ist.
- (3) Die durch die Planung erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die DIN 18920 ist einzuhalten.
- (4) Die FFH-Gebiete, gesetzlich geschützten Biotope, Waldflächen und Maßnahmenflächen sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem festen Bauzaun abzugrenzen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist vor Baubeginn durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen und den zuständigen Fachbehörden anzuzeigen.
- (5) Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Erarbeitung eines Maßnahmenplanes für artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine biologische Baubegleitung (insbesondere bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Baufeld 9 des Bebauungsplans) erforderlich. Dies ist durch die Vorhabenträgerin sicherzustellen. Alle Kosten, die hiermit verbunden sind, trägt die Vorhabenträgerin. Das Unternehmen, welches die biologische Baubegleitung sicherstellt, ist der Gemeinde und den zuständigen Fachbehörden vor Baubeginn zu benennen.

§ 9 Kostenträgerschaft

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche, im Zusammenhang mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, anfallende Kosten.

Hierzu gehören insbesondere: sämtliche Erschließungskosten, einschließlich der Ingenieurkosten für die Erstellung der Bauentwürfe, der Bauleitplanung sowie der Vermessung. Eine Beteiligung der Gemeinde am Erschließungsaufwand und an den mit der Erschließung verbundenen Maßnahmen erfolgt nicht.

- (2) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche, im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 anfallende Kosten. Hierzu wurde separat ein Kostenerstattungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin geschlossen, auf den verwiesen wird.
- (3) Die Kosten dieses Vertrages belaufen sich auf _____ € (___ Stunden à 63,00 €) und werden von der Vorhabenträgerin getragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat die Kosten – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Gemeinde binnen eines Monats nach Rechnungslegung zu erstatten.

§ 10 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem/r Rechtsnachfolger/in (neuer Vorhabenträger/in) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die gesetzlichen Regelungen des § 12 (5) BauGB bleiben unberührt.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.
- (3) Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde im Rahmen eines Normkontrollverfahrens festgestellt wird.
- (4) Verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5 nach Eintritt der Wirksamkeit dieses Vertrages – aus welchem Rechtsgrund auch immer – seine Wirksamkeit und kann deshalb das in § 2 (1) genannte Vorhaben nicht innerhalb der in § 3 genannten Fristen verwirklicht werden, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag innerhalb von drei Monaten, nachdem diese Umstände feststehen, zurückzutreten.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat gegenüber der Gemeinde in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz oder aus sonstigem Rechtsgrund.
- (6) Die Kostenträgerschaft nach § 9 bleibt bei einem Rücktritt unberührt.

- (7) Noch nicht erfüllte Ansprüche der Gemeinde sind auch nach Rücktritt von der Vorhabenträgerin zu erfüllen; Erstattungen erfolgen insoweit nicht.
- (8) Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde, der Vorhabenträgerin ihre entstandenen Aufwendungen zu erstatten, für den Fall, dass sie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 aus anderen als den in § 12 (6) S. 1 BauGB genannten Gründen aufhebt oder ändert. Dieser Anspruch setzt jedoch voraus, dass auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 weder Gebäude errichtet noch Baugenehmigungen erteilt worden sind.

§ 12

Wirksamwerden, Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung Güby.
- (2) Der Vertrag wird, mit Ausnahme der sofort wirksamen Bestimmung in § 9 (Kostenträgerschaft), § 11 (Haftungsausschluss), § 12 (Wirksamwerden, Schlussbestimmungen), mit dem in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, wirksam (aufschiebende Bedingung).
- (3) Die Vorhabenträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten,
- a. wenn aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht innerhalb eines Jahres nach Einreichung eines vollständigen Antrages für das in § 1 beschriebene Vorhaben eine Genehmigung erteilt worden ist.
 - b. wenn Umstände eintreten, durch die die erforderliche Wirtschaftlichkeit für die Durchführung des Projektes und damit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 nicht mehr gegeben ist.
- (4) Die §§ 9 und 11 (Kostenträgerschaft und Haftungsausschluss) bleiben von einer Rücktrittserklärung unberührt und bleiben trotz Erklärung des Rücktritts weiterhin wirksam.
- (5) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere § 127 Landesverwaltungs-gesetz, bleiben für beide Parteien unberührt.
- (6) Für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist die Schriftform ausreichend, sofern nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehend nicht.
- (7) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt das Wirksamwerden der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
- (8) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Güby, den

Gemeinde Güby
Peter Thordsen
Bürgermeister



