

Stand: 29.09.2016

Durchführungsvertrag

zur
vorhabenbezogenen 2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 47
„Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“

zwischen der

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
24558 Henstedt-Ulzburg,

nachfolgend

„Gemeinde“ genannt,

und der

PSB – Planung-Statik-Bauleitung
Frau Beata Trzcinski
Schäferkampsweg 6
24558 Henstedt-Ulzburg,

nachfolgend

„Vorhabenträgerin“ genannt,

wird gemäß § 12 BauGB folgender Durchführungsvertrag abgeschlossen:

Inhalt

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Bestandteile des Vertrages
- § 3 Gegenstand des Vertrages
- § 4 Durchführungsverpflichtung
- § 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben, Nutzungsbindungen
- § 6 Preisgünstiger oder sozial geförderter Wohnraum
- § 7 Ausgleichs- und sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen
- § 8 Baulasten
- § 9 Kostenübernahme
- § 10 Eingeschränkte Vertraulichkeit
- § 11 Ausschluss von Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen
- § 12 Haftungsausschluss
- § 13 Sicherheiten
- § 14 Vertragsstrafen
- § 15 Vollstreckung
- § 16 Veräußerung des Grundstücks und Rechtsnachfolge
- § 17 Anpassung des Vertrages und Kündigung
- § 18 Wirksamwerden
- § 19 Schlussbestimmungen

Präambel

Im Plangebiet sollen 27 Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie 2 Doppelhäuser mit je 2 Doppelhaushälften entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ in Henstedt-Ulzburg ermöglicht werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auch die Herstellung von privaten Freiflächen, zugänglichen Wege- und Grünflächen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung und den laut anliegendem Stellplatznachweis vorgesehenen Stellplätzen.

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ wurde eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Mit diesem Durchführungsvertrag werden ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, soweit sie nicht Regelungsgegenstand der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ sind, sowie die Durchführungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin geregelt.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieses Vertrages entspricht dem der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“. Er umfasst die Flurstücke 376, 380, 27/230, 27/231, 27/232, 27/233, 27/234 der Flur 8 der Gemarkung Ulzburg und das Flurstück 4/42 der Flur 6 der Gemarkung Ulzburg entsprechend dem beigefügten Lageplan gemäß § 2 Absatz 1 Anlage 1 dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat nachgewiesen, dass sie über die Flächen, soweit sie sich nicht in ihrem Eigentum befinden, zur Umsetzung des Vorhabens verfügen kann.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - Lageplan mit rot gekennzeichneten Grenzen des Vertragsgebietes, M. 1:1.000 (Anlage 1)
 - Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem grünordnerischen Fachbeitrag mit Stand Satzungsbeschluss, M. 1:1.000 (Anlage 2)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan mit Darstellungen zu den Stellplätzen und zur Grundstückserschließung, M. 1:500 (Anlage 3)

- Referenzansichten der Fassadengestaltung, M. 1:200
Grundrisse KG/TG bis 2. OG mit Darstellung der x Mietwohnungen, M. 1:250 (Anlage 4)
 - Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung
Lageplan zur Oberflächenentwässerung, M. 1:500 (Anlage 5)
 - Bodengutachten (Anlage 6)
 - Stellplatznachweis vom 20.06.2016 (Anlage 7)
 - Prinzipdarstellung der Zuwegung in Lageplan und Schnitt, M. 1:200 und 1:50 (Anlage 8)
 - Darstellung der Freiflächengestaltung, Angaben zur Bepflanzung, M. 1:500 (Anlage 9)
- (2) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 3

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung von Wohnraum (Vorhaben) inklusive aller Erschließungsleistungen entsprechend der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der verbindlicher Bestandteil dieses Vertrages gemäß § 2 Absatz 1 Anlage 3 ist. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung nach § 4 des Durchführungsvertrags innerhalb der dort geregelten Frist zu verpflichten und die Planungs-, Herstellungs- und Erschließungskosten zu tragen. Die Erschließungskosten beinhalten sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für das Vorhaben. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur dauerhaften Unterhaltung der in der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ für ihr Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet, identisch mit dem Bebauungsplangebiet, nach den Regelungen dieses Vertrages, dessen Anlagen, insbesondere nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den entsprechenden Festsetzungen der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Vorliegen der Vorweggenehmigungsreife gem. § 33 Absatz 1 BauGB (nach entsprechendem Beschluss des zuständigen Ausschusses) vollständige und mangelfreie Bauanträge einzureichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben, bestehend aus
- 1 Wohngebäude mit zusammen 27 Wohneinheiten,
 - 2 Doppelhäuser mit zusammen 4 Doppelhaushälften,
 - den gemäß Stellplatznachweis vorgesehenen Stellplätzen
 - Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstückerschließung auf den privaten Grün- und Freiflächen,
 - Anlagen zur Oberflächenentwässerung

zu beginnen und innerhalb von drei Jahren fertigzustellen. Der Baubeginn sowie die Gesamtfertigstellung sind der Gemeinde entsprechend den vorgenannten Zeitvorgaben anzuzeigen (§ 73 und 79 LBO).

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen entsprechend der Darstellung der Fläche für Tiefgaragen in der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ zu bauen. Der Betrieb der Tiefgarage ist dauerhaft und zuverlässig zu sichern. Eine Umwandlung der Stellplätze in der Tiefgarage in Nebenflächen ist ausgeschlossen.
- (5) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände (z.B. Wetter, Streik, höhere Gewalt), die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 2 und 5 genannten Fristen. Dies gilt auch, falls mit den baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden darf oder diese nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ mit Rechtsmitteln im Wege vorläufigen Rechtsschutzes erfolgreich angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs/der Anfechtungsklage oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder des Bebauungsplans (aufgrund Normenkontrollverfahrens im Wege vorläufigen Rechtsschutzes) verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt worden ist. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben, Nutzungsbindungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 3, die von ihr im Bebauungsplangebiet zu erstellenden dargestellten Baukörper zu realisieren.

- (2) Eine Kinderspielfläche gem. § 8 Absatz 2 LBO SH ist auf Grund der Nähe eines bereits bestehenden öffentlichen Spielplatzes an der Zufahrt „Alter Burgwall“ nicht zusätzlich notwendig. Für die Aufwertung/Herrichtung des öffentlichen Spielplatzes als Kleinkinderspielplatz wird mit der Rechtskraft der Baugenehmigung, spätestens jedoch mit dem Eingang der Baubeginnanzeige, ein Betrag von [REDACTED] € fällig.

Der Betrag aus Satz 2 ist ohne Aufforderung innerhalb von 2 Wochen nach Fälligkeit auf das Konto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bei der Sparkasse Südholstein, IBAN DE72 2305 1030 0000 3090 01, zu zahlen.

Ist der Betrag bis zum Fälligkeitstag nicht eingegangen, ist dieser mit 9 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu verzinsen (Verzugsregelung). Diese Zinsen sind innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Zinsberechnung und Zahlungsaufforderung an die Gemeinde zu zahlen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten die vorgesehenen privaten Außenanlagen und die in der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie die festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb der in § 4 Absatz 3 dieses Vertrages genannten Frist herzustellen. Die als private Grünflächen gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Plangebiet ggfs. vorhandenen Bodenbelastungen entsprechend den fachlichen Vorgaben des Kreises Segeberg zu beseitigen. Auf das vorliegende Bodengutachten Anlage 6 zu diesem Vertrag wird verwiesen.
- (5) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß dem vorliegenden Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung und dem Lageplan zur Oberflächenentwässerung (Anlage 5) sicherzustellen und dafür erforderliche Anlagen zu unterhalten. Ergibt sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Entwässerung die Notwendigkeit, die Vorflutleitung zu ertüchtigen aufgrund der steigenden Abflussmengen, so wird die Vorhabenträgerin die dafür erforderlichen Kosten übernehmen.

§ 6

Preisgünstiger oder sozial geförderter Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insgesamt 27 Wohnungen sowie zugehörige Nebenanlagen zu realisieren. Von den Wohnungen werden 4 Einheiten (14,8 %), die in ihrer Beschaffenheit, insbesondere in Preis und Größe, für Bezieher von Wohngeldleistungen geeignet sind, errichtet.

Für 16 Jahre verbleiben diese im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. werden mit der genannten Verpflichtung an Dritte veräußert. Diese 4 Einheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festzulegen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese 4 Wohneinheiten mit einem Mietpreis von ■■■ € / m² Wohnfläche zu vermieten. Der Mietpreis ist gestaffelt und wird für 4 Jahre nicht erhöht. Im Anschluss ist eine Erhöhung um 6 % alle 3 Jahre zulässig.
- (3) Die Gemeinde erhält ein Vorschlagsrecht für die Belegung der 4 Wohneinheiten und benennt jeweils 6 potentielle Mieter, die in den Kreis der Bewerber aufgenommen werden müssen. Die Vorhabenträgerin erhält gleichzeitig das Recht, weitere Bewerber in die Auswahl mit einzubeziehen. Sie entscheidet verbindlich über die Vergabe der Wohnungen.
- (4) Die Gemeinde übermittelt der Vorhabenträgerin nach Eingang der Fertigstellungsanzeige die Liste der in Betracht kommenden Haushalte für die Wohnungsbelegung und stellt den Kontakt zwischen den Beteiligten her. Die ausgewählten Mieter erklären sich mit der Weitergabe ihrer Daten an die Gemeinde bezüglich der Überprüfung nach Absatz 5 einverstanden.
- (5) Es findet für die Dauer der Zweckbindung nach Absatz 1 jährlich zum Stichtag 31.12. eine Überprüfung der Mietverhältnisse bezüglich der Miethöhe und der Wohnberechtigung statt. Hierzu sind der Gemeinde die jeweils aktuellen Mietverträge und die Leistungsbescheide über die Gewährung von Wohngeld, die nicht älter als 3 Monate sein dürfen, seitens der Vorhabenträgerin vorzulegen.
- (6) Werden die Prüfunterlagen nicht zur Verfügung gestellt oder der Mietvertrag weist eine unzulässige Miethöhe aus oder die Wohngeldberechtigung lässt sich bei Bezug der Wohnung nicht nachweisen, so liegt ein Vertragsverstoß vor, der gemäß § 14 geahndet wird.

§ 7

Ausgleichs- und sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

- (1) Durch das Bauvorhaben, welches der vorliegenden B-Plan-Änderung zu Grunde liegt, kann der Baum – und Strauchbestand auf den Grundstücken größtenteils nicht erhalten werden. Für die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ein Schutzbedürfnis aufweisen, müssen im Zuge der ökologischen Bilanzierung (Landschaftsplanungsbüro Jacob) Ausgleichsmaßnahmen für deren Entfernung festgelegt werden. Dies geschieht im grünordnerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin verbindlich verpflichtet.
- (2) Um eine Schädigung des vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestandes weitestgehend zu vermeiden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, alle notwendigen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien für die Anlage von Straßen: Teil Landschaftsbau, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“ einzuhalten.
- (3) Als Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung, entsprechend dem grünordnerischen Fachbeitrag die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in § 7 Absatz 1 und 3 dieses Vertrages genannten Maßnahmen innerhalb der in § 4 Absatz 3 dieses Vertrages genannten Frist zu realisieren.
- (5) Es besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über das Ökokonto der Gemeinde abzuwickeln. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in diesem Fall zur Übernahme der hierfür entstehenden Kosten in Höhe von [REDACTED] €, die in entsprechender Anwendung von § 5 Absatz 2 zu zahlen sind.

§ 8

Baulasten

Zur Sicherung der unter § 4 Absatz 1 genannten Verpflichtungen bestellt die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten eine Baulast zu Lasten der im fremden Eigentum befindlichen Flurstücke folgenden Inhalts:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan als Zufahrten und Wege gekennzeichneten Flächen als befestigte Fahr- und Gehwege in der im Plan festgelegten Breite und entsprechend dem Stand der Technik anzulegen.

§ 9

Kostenübernahme

Die Vorhabenträgerin trägt im Verhältnis zur Gemeinde sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Zudem übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Erarbeitung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ einschließlich aller Fachgutachten.

§ 10

Eingeschränkte Vertraulichkeit

Die Vorhabenträgerin stimmt bereits jetzt grundsätzlich der Veröffentlichung dieses Vertrags zu. Die in den §§ 5 Absatz 2, 7, 13 und 14 dieses Vertrags genannten von der Vorhabenträgerin zu leistenden Beträge dürfen von der Gemeinde veröffentlicht werden, es sei denn, die Vorhabenträgerin widerspricht der Veröffentlichung dieser Beträge ausdrücklich schriftlich mit dem Hinweis, dass sie diese Beträge als Geschäftsgeheimnisse ansieht und die entsprechende Unkenntlichmachung (Schwärzung) vor der Veröffentlichung verlangt.

§ 11

Ausschluss von Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, auf etwaige Ansprüche aus den §§ 39 bis 44 BauGB, insbesondere Entschädigungs- und Übernahmeansprüche aus § 40 BauGB, zu verzichten.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bekannt und bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der zuständigen Stellen abhängen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung einer entsprechenden vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ besteht nicht. Auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung einer vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Entschädigungs- oder Kostenerstattungsanträge der Vorhabenträgerin gegenüber der Gemeinde für den Fall des Scheiterns der Bebauungs- und Genehmigungsplanung sind ausgeschlossen. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplansänderung tätigt, ist somit ausgeschlossen.
- (3) Auch für den Fall, dass die vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar (vorläufiges Verfahren) erklärt wird, eine oder mehrere etwaig erforderliche Baugenehmigung(en) nicht erteilt werden kann/können oder eine oder mehrere etwaig erteilte Baugenehmigung(en) nicht vollzogen werden kann/können, sind Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Gemeinde ausgeschlossen.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ entschädigungslos aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in § 4 Absatz 2 und 3 dieses Vertrages genannten Fristen durchgeführt wird (§ 12 Absatz 6 BauGB). Für den Fall der Aufhebung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ sind Ansprüche gegen die Gemeinde durch die Vorhabenträgerin ausgeschlossen.
- (5) Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde von allen Ansprüchen Dritter, die diese im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens dieses Durchführungsvertrages geltend machen, frei.

§ 13 Sicherheiten

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet Sicherheit in Form einer unbefristeten, unbedingten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen Original-Bankbürgschaft auf erstes Anfordern unter Verzicht auf die nach dem BGB abdingbaren Einreden des Bürgen insbesondere nach den §§ 768 ff. BGB, insbesondere der Vorausklage, der Vorausbefriedigung, der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Befreiung von der Bürgschaft auch durch Hinterlegung in Bezug auf den Hauptschuldner sowie die Hauptverbindlichkeit in einer Gesamthöhe von [REDACTED] Euro) zur Sicherung der Durchführung der Vorhaben und der Erfüllung der Durchführungsverpflichtungen sowie zur Sicherung der unter § 14 dieses Vertrages aufgeführten Vertragsstrafen. Die Bürgschaft gegenüber der Gemeinde ist vor der Erreichung der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses) zu hinterlegen.
- (2) Die Gemeinde wird, sofern keine Inanspruchnahme durch die Gemeinde aufgrund eines Sicherungsfalls erfolgt, die unter § 13 Absatz 1 aufgeführte Bürgschaft über [REDACTED] € in zwei Tranchen wie folgt freigeben:
- [REDACTED] € innerhalb von einem Monat nach Eingang der Kosten für die Aufwertung des Kinderspielplatzes
 - [REDACTED] € innerhalb von einem Monat nach Eingang der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - [REDACTED] € innerhalb von einem Monat nach erfolgter Bestätigung der Gemeinde darüber, dass alle sonstigen Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag durch die Vorhabenträgerin erfüllt worden sind.
- (3) Sollte innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Bestätigung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen durch die Gemeinde keine Baugenehmigung erteilt oder der Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung gerichtlich durch vorläufigen Rechtsschutz erfolgreich angefochten worden sein, ist die Bürgschaft innerhalb einer Frist von 30 Tagen seit Kenntnisnahme von diesem Umstand an die Vorhabenträgerin zurückzugeben.
- (4) Sind die Ruhestatbestände nach Absatz 3 ausgeräumt, so dass die zuvor benannten rechtlichen Hindernisse für die Durchführung der Vorhaben nicht mehr bestehen, hinterlegt die Vorhabenträgerin die Bürgschaft innerhalb von 4 Wochen erneut.
- (5) Die Gemeinde ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin oder bei Verzug hinsichtlich
- der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag,
 - in Bezug auf die Herstellung der in der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ festgesetzten privaten Grünflächen
 - und Anlagen der Oberflächenentwässerung
 - sowie der Leistungen und Anforderungen nach § 7,

die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen aus der Bürgschaft der Vorhabenträgerin zu befriedigen.

- (6) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen nicht, kann die Gemeinde die von ihr geleisteten Sicherheiten in Form der gewährten Bankbürgschaft nach fruchtloser schriftlicher Aufforderung zur Erfüllung der jeweiligen Vertragspflichten in Anspruch nehmen. Die Gemeinde kann zuvor Vertragsstrafen geltend machen, deren Durchsetzung die gewährten Sicherheiten auch dienen.
- (7) Die Vorhabenträgerin gerät nach einmaliger schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen aus § 13 Absatz 5 sofort in Verzug.

§ 14

Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht, kann die Gemeinde von dieser unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu [REDACTED] € (in Worten: [REDACTED] Euro) fordern.
- (2) Verstöße sind:
- Nichteinhaltung der Fristen aus § 4 Absatz 2 und 3
 - verspätetes Einreichen des Entwässerungsantrages
 - Abweichung von der vorgeschriebenen Anzahl an Stellplätzen
 - Verspätete Zahlung der Kosten aus § 5 Absatz 2 (Kinderspielplatz)
 - Nichteinhaltung der Verpflichtung aus § 6
 - Verspätete Zahlung der Kosten aus § 7 Absatz 5 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 - Verspätete Hinterlegung der Bürgschaft
 - Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus § 7 (Baumschutz und Grünordnung)
 - Unterlassene Eintragung der Baulast gemäß § 8
- (3) Bei mehrmaligen Vertragsverstößen werden jeweils bis zu [REDACTED] € (in Worten: [REDACTED] Euro) nach schriftlicher Anforderung der Gemeinde fällig.
- (4) Die Höhe der im Einzelfall fälligen Vertragsstrafe bestimmt die Gemeinde nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (5) Die jeweilige Vertragsstrafe wird durch schriftliche Anforderung der Gemeinde gegenüber der Vorhabenträgerin unter Benennung der Vertragsverletzung der Vorhabenträgerin fällig. Vor Erhebung jeder einzelnen Vertragsstrafe mahnt die Gemeinde die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung und der damit von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten mit angemessener Fristsetzung (im Regelfall: „Aufforderung zur Erfüllung der Vertragspflichten innerhalb eines Monats ab Zugang“) schriftlich an. Dabei ist die Vorhabenträgerin auf die drohende Vertragsstrafe schriftlich hinzuweisen.

Zahlt die Vorhabenträgerin die erhobene fällige Vertragsstrafe auch nach Mahnung innerhalb der von der Gemeinde vorgegebenen Frist nicht, kann die Gemeinde die von der Vorhabenträgerin gewährten Sicherheiten in Form der aufgeführten Bürgschaft an Stelle der Zahlung der fälligen Vertragsstrafe durch Verwertung in Anspruch nehmen.

- (5) Andere Maßnahmen, insbesondere nach § 15 dieses Vertrages, werden hiervon nicht berührt.

§ 15 Vollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 128 LVwG.

§ 16 Veräußerung des Grundstücks und Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten (insbesondere die aus den §§ 4 bis 9 dieses Vertrags), soweit sie nicht bereits von der Vorhabenträgerin erfüllt wurden, den Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht, schriftlich und nachweisfähig gegenüber der Gemeinde, auf etwaige weitere Rechtsnachfolger vertraglich wirksam zu übertragen.
- (2) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde (**§ 12 Absatz 5 BauGB**). Die Gemeinde ist berechtigt, die Bonität des neuen Vorhabenträgers auf Kosten der bisherigen Vorhabenträgerin zu prüfen oder prüfen zu lassen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen entsprechend der Regelung in § 13 dieses Vertrages abhängig machen und in begründetem Falle ablehnen.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 17 Anpassung des Vertrages und Kündigung

Für eine Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gelten die Regelungen des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LVwG) in Verbindung mit den Vorschriften des BauGB und des BGB.

§ 18
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 1 BauGB erteilt wird.

§ 19
Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Regelung sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarungen, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem privaten Grundstück erforderlich sind.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Schleswig. Es wird die Geltung / Anwendung deutschen Rechts vereinbart.

Henstedt-Ulzburg, den.....

Frau Beata Trzcinski,
PSB GmbH, Henstedt-Ulzburg

Henstedt-Ulzburg, den.....

Stefan Bauer,
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Verzeichnis der Gesetze

Abkürzung	Bezeichnung
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
LBO SH	Landesbauordnung Schleswig-Holstein
LVwG	Landesverwaltungsgesetz Schleswig-Holstein

**Anlagen zum
Durchführungsvertrag
zur
vorhabenbezogenen 2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 47
„Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“**

Anlage 1: Lageplan mit rot gekennzeichneten Grenzen des Vertragsgebietes, M. 1:1.000

Anlage 2 bestehend aus:

Anlage 2.1: Planzeichnung (Teil A) der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ einschließlich der textlichen Festsetzungen (Teil B), M. 1:500

Anlage 2.2: Begründung zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“

jeweils mit Stand Satzungsbeschluss

Anlage 2.3: Erläuterungsbericht des Grünordnerischen Fachbeitrags zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“

Anlage 2.4: Bestandsplan des Grünordnerischen Fachbeitrags zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“, M 1:500

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Darstellungen zu den Stellplätzen und zur Grundstückerschließung, M. 1:500

Anlage 4 bestehend aus:

Anlage 4.1: Referenzansichten Fassadengestaltung, M. 1:200

Anlage 4.2: Grundrisse KG/TG bis 2. OG mit Darstellung der 4 Mietwohnungen, M. 1:250

Anlage 5 bestehend aus:

Anlage 5.1: Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung

Anlage 5.2: Lageplan zur Oberflächenentwässerung, M. 1:500

Anlage 6 bestehend aus:

Anlage 6.1: Bodengutachten Teil 1, Eickhoff und Partner vom 06.06.2016

Anlage 6.2: Bodengutachten Teil 2, Büro Beyer vom 10.06.2016

Anlage 7: Stellplatznachweis vom 01.07.2016

Anlage 8: Prinzipdarstellung der Zuwegung in Lageplan und Schnitt, M. 1:200 und 1:50

Anlage 9: Darstellung der Freiflächengestaltung, Angaben zur Bepflanzung, M. 1:500