

Zeichenerklärung: die **gelb markierten Passagen werden spätestens vor Vertragsunterzeichnung ergänzt, die **grau markierten Anlagen** sowie die **geschwärzten Passagen** werden aus Datenschutzgründen der Vorhabenträgerin nicht veröffentlicht.**

Entwurf Stand: 05.07.2022

**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 Bürgermeister Herrn 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, Blatt xxx verzeichneten 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 Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Steinatal sowie Berliner Straße/Bahnhofstraße/Büchendorf. 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 18.02.2022 bekanntgemacht.

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

- ▶ der Aufnahme großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss des Gebäudes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer Verkaufsfläche von ca., aber maximal 1.650 m², (Vollsortimentermarkt, inklusive Vorkassenbäcker) sowie einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca., aber maximal 650 m², dienen,

mit einer dazugehörigen

- ▶ Stellplatzanlage mit 116 Stellplätzen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie den Drogeriemarkt,

und

- ▶ der Errichtung von insgesamt 12 Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse der künftigen Einzelhandelseinrichtungen dienen,
- ▶ für die Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen ist ein Anteil von 15 % der künftigen Wohnungen, somit 2 Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden (im Folgenden: Sozialer Wohnraum), 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 die 2 Wohnungen für sozialen Wohnraum. Für diese Wohnungen ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Statt den im Bebauungsplan festgesetzten 17 Stellplätzen sind also insgesamt 19 Stellplätze, davon sind ein Behindertenstellplatz und 3 Elektrostellplätze mit dazugehörigen Elektrosäulen, zusätzlich zu den vorgenannten 116 Kfz-Stellplätzen zu errichten.

Sofern nach

- ▶ dem Bebauungsplan Dachterrassen zulässig sind, sind diese ausschließlich als Holzterrassen mit Lücken in den Holzplanken für die Regenwasserspeicherfunktion zu errichten.

Darüber hinaus ist

- ▶ insgesamt noch 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 zu errichteten Stellplatzflächen (116 Stellplätze) temporäre Verkaufsflächen von max. 60 m²

zulässig sein.

Zudem sind

- ▶ auf mindestens 50 m² der Dachfläche des Lebensmittelvollsortimentermarktes 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 Kosten, insbesondere den Erschließungskosten, für die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes in der Pötrauer Straße in Höhe von € gemäß § 5 erfolgen.

- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig,

- ▶ dass es sich bei den Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 Kraft zwingender gesetzlicher Regelungen um ergebnisoffene Verfahren handelt, deren Ausgang durch die ordnungsgemäße Abwägung der im jeweils zugrundeliegenden 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 tätigen bzw. der Gemeinde zu erstattenden Aufwendungen – zustehen, falls es nicht zum Erlass des erwogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommen sollte.
- (5) Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass es ihr gemeinsames Regelungsziel ist, zu gewährleisten, dass beiden Parteien durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 sowie dessen Realisierung – mit Ausnahme der Durchführung der hierzu erforderlichen Maßnahmen, die von der Vorhabenträgerin gemäß diesem Durchführungsvertrag auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchgeführt werden sowie der nach diesem Vertrag zu übernehmenden Kosten – keiner Kostenbelastungen ausgesetzt werden, die nicht in diesem Vertrag genannt sind. Diese Zielsetzung soll nach dem Willen beider Seiten auch Richtschnur bei der Auslegung sämtlicher Regelungen dieses Vertrages und der Auffüllung eventueller Regelungslücken im Vertrage sein.
- (6) Die Fortgeltung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin vom 18./30.09.2019 bzw. des 1. Nachtrages vom 28./29.06.2022 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 Gebäudes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, inklusive dem Vorkassenbäcker sowie dem Drogeriemarkt und den 12 Wohnungen gemäß § 4, wovon 2 Wohnungen für sozialen Wohnraum zu errichten sind,
- ▶ die Durchführung und Kostentragung sämtlicher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 (**Anlage 4 – 6**) erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen, einschließlich sämtlichen erforderlichen Planungen und Gutachten gemäß den § 5 -13,
- ▶ die Durchführung der aufgrund der Zulassung des Vorhabens erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 12,
- ▶ die anteilige Übernahme der Gesamtkosten in Höhe von [REDACTED] € für die erfolgte Herstellung des Kreisverkehrsplatzes in der Pötrauer Straße durch die Vorhabenträgerin gemäß § 5,
- ▶ 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 in Höhe von [REDACTED] € durch die Vorhabenträgerin gemäß § 6,
- ▶ 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 in Höhe von [REDACTED] € durch die Vorhabenträgerin gemäß § 7

sowie

- ▶ die zur Sicherung der Gemeinde erforderlichen Maßnahmen gemäß § 13.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den endgültigen Geltungsbereich des gegenwärtig im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 für das Gebiet „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen. Dieser Vertrag (§ 12) regelt auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb dieses Bereichs durchgeführt werden.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
- a) Grundbuchauszug vom xxx (**Anlage 1**),
 - b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**),
 - c) Städtebaulicher Vertrag vom 18/30.09.2019 und 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 28./29.06.2022 (**Anlage 3**)
 - d) der Entwurf für die Satzung der Gemeinde Büchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet „Pötrauer Tor“ mit Stand vom 10.06.2022 (**Anlage 4**),
 - e) der Entwurf der Begründung für den vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom 10.06.2022, Teil I (**Anlage 5**),
 - f) der Entwurf des Umweltberichts mit Stand vom 10.06.2022, Teil II (**Anlage 6**),
 - g) der Entwurf des Grünordnungsplans vom 29.03.2022 (**Anlage 7**),
 - h) der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 17.01.2022 (**Anlage 8**),

- i) die Aufstellung der Gesamtkosten vom 17.02.2022 für den Kreisverkehr und der sich daraus ergebenden anteiligen Kostenübernahme in Höhe von ████████ € durch die Vorhabenträgerin (**Anlage 9**),
- j) der Übersichtsplan mit der Kostenverteilung zur Erschließung vom 04.07.2022 (**Anlage 10**),
- k) die Kostenschätzung der Gesamtkosten vom Dezember 2021 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 ████████ € sowie 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 in Höhe von ████████ € durch die Vorhabenträgerin (**Anlage 11**),
- l) die Planungsunterlagen zur Darstellung der Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche (**Anlage 12**),
- m) die Ermittlung der Kosten für die Baumaßnahmen nach diesem Durchführungsvertrag gem. § 17 (**Anlage 13**),
- n) die (in Kopie beigefügten) Gestattungsverträge zwischen der Vorhabenträgerin mit der „Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, Molfsee“ und der Ausgleichsagentur „Schleswig-Holstein GmbH, Molfsee“ vom 15/22.02.2022 und dem Gestattungsvertrag vom 02/13.06.2022 gem. § 12 (4) (**Anlage 14**),
- o) die (in Kopie beigefügte) Vereinbarung zum Knickausgleich zwischen der Vorhabenträgerin und der Lauenburgischen Sparkassen-Immobilien GmbH vomgem. § 12 (5) (**Anlage 15**),
- p) der Lageplan Flächen vom 29.06.2022 (**Anlage 16**),

q) Lärmschutzgutachten vom 20.10.2021 (**Anlage 17**),

- (2) Soweit Rechte und Pflichten der Vertragsparteien auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 der Gemeinde Büchen für das Gebiet „Pötrauer Tor“ bezogen sind, ist für den Fall, dass die endgültige in Kraft getretene Fassung des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans von der als **Anlagen 2 und 4** 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) Den Parteien ist bekannt, dass sich das Bauvorhaben mit fortschreitender Planung und der Errichtung noch ändern kann. Hierzu ist die Vorhabenträgerin im Rahmen des VEP berechtigt. Wesentliche Abweichungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Büchen. Eine Zustimmung der Gemeinde ersetzt nicht etwaige erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen. Diese sind auf Wunsch einer der Parteien durch einen Nachtrag zu diesem Vertrag zu dokumentieren.

§ 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 – Vertragsgebiet, ein Gebäude zu errichten. Wie in der Präambel dargestellt, dient das Bauwerk
 - ▶ der Aufnahme großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimentermarkt) im Erdgeschoss des Gebäudes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer Verkaufsfläche von ca., aber maximal 1.650 m², inklusive Vorkassenbäcker sowie einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca., aber maximal 650 m²,und

- ▶ der Errichtung von insgesamt 12 Wohnungen (KfW-Standard) oberhalb der Erdgeschosses, inklusive dazugehöriger oberirdischer Stellplätze,

wobei

- ▶ von den vorgenannten Wohnungen ein Anteil von 15 %, somit 2 Wohnungen, als Wohnungen für sozialen Wohnraum vorzusehen sind, die in dem „Wohnungsriegel“ über dem Drogeriemarkt zu errichten sind.

Weiter sind

- ▶ 116 PKW-Stellplätze, davon 4 Elektrostellplätze mit dazugehörigen Elektrosäulen mit wasserdurchlässigem Bodenbelag (für die Öffentlichkeit), 4 Behindertenstellplätze, 4 Mutter-Kind-Stellplätze, 20 Fahrrad-Stellplätze sowie 2 Stellplätze für Lastenfahrräder im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64 für den Einzelhandel 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. Für diese beiden Wohnungen ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten. Statt den im Bebauungsplan festgesetzten 17 Stellplätzen sind somit also insgesamt 19 PKW-Stellplätze, davon sind 1 Behindertenstellplatz und 3 Elektrostellplätze mit dazugehörigen Elektrosäulen mit wasserdurchlässigem Bodenbelag (für die Mieter), zu errichten.

Darüber hinaus sind

- ▶ insgesamt noch ein Müllsammelstandort sowie ein Kinderspielplatz für die Wohnungsnutzer im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64 zu errichten.

Zudem sind

- ▶ ein Werbepylon in Abstand von ca. 2 m zur Straße „Schlickweg“ mit einer Höhe von max. 3 m zu errichten,
 - ▶ auf mindestens 50 m² der Dachfläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes Photovoltaikanlagen zu installieren und
 - ▶ im nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 64 ist eine weitere Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ auf dem Grundstück der Gemeinde von der Vorhabenträgerin herzustellen (in **Anlage 2** grün umrandet), um die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes fußläufig an die örtliche Infrastruktur sowie die im Bereich der Pötrauer Straße befindliche Bushaltestelle anzubinden. Zusätzlich wird die Vorhabenträgerin auch auf dem Vertragsgebiet den Zugang zur Bushaltestelle an den herzustellenden Fußweg in dem in **Anlage 2** markierten Bereich anbinden. Ein weiterer Zugang (in **Anlage 2** braun markiert) mit einer Breite von 1,50 m und 4 Stufen wird von der Vorhabenträgerin in Anbindung zum Kreisel hergestellt.
- (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 Nr. 64 „Pötrauer Tor“ einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen beträgt 9.038 qm; hiervon entfallen 3.284 qm auf das geplante Gebäude (**Anlage 16**).

Durchführung des Vorhabens und Durchführungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages. Dieses umfasst die Errichtung der in § 3 genannten und in dem als **Anlage 2** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen nebst Stellplätzen, Fußwegen und Nebenanlagen. Alle Rettungswege um das Gebäude auch an der östlichen Gebäudeseite sind – soweit erforderlich – einzuplanen. Die Aufbringung eines Markierungskonzeptes für die Fußgängerführung auf dem Parkplatz ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen (**Anlage 2**).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Inkraft-Setzung i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen. Der Antrag gilt auch dann als genehmigungsfähig eingereicht, wenn von der Behörde noch Unterlagen (Statik, Entwässerung etc.) nachgefordert und diese von der Vorhabenträgerin in angemessener Frist nachgereicht werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von neun Monaten nach Zugang der vollziehbaren Baugenehmigung, die das von der Vorhabenträgerin beantragte Bauvorhaben zulässt, mit der Baudurchführung des Neubaus gemäß dem als **Anlage 2** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan und den als **Anlagenkonvolut 2** beigefügten Ansichten zu beginnen und die zu errichtende bauliche Anlage innerhalb von 24 Monaten nach Zugang der vorgenannten Baugenehmigung fertigzustellen. Die Vorhabenträgerin hat die Flächen bereits für den Lebensmittelmarkt an die [REDACTED] und für den Drogeriemarkt an [REDACTED] vermietet.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Gemeinde für den Fall, dass der Neubau nicht innerhalb der in Abs. 2 und 3 genannten Fristen fertiggestellt sein sollte, berechtigt ist, gem. § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. Die Gemeinde wird dies jedoch der Vorhabenträgerin mit einer angemessenen Fristsetzung vorab ankündigen und ihr die Gelegenheit geben, das Bauvorhaben fertigzustellen. Die Gemeinde ist verpflichtet, die in Abs. 2 und 3 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 oder die bauliche Ausführung wegen höherer Gewalt oder aus sonstigen, nicht absehbaren Gründen (z. B. Insolvenz des Bauunternehmers bzw. der Subunternehmer, Baubehinderung etc.) verzögert wird. 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 u. a. 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 und alle damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen der Erschließung eine anteilige pauschale Kostenbeteiligung in Höhe von € (**Anlage 9**) zu zahlen.
- (3) Mit der vorgenannten Zahlung sind alle jetzigen und künftigen Kosten der Vorhabenträgerin und ihrer Rechtsnachfolger im Zusammenhang mit der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes endgültig abgegolten. Dies gilt insbesondere auch für etwaige Anschluss- und Erschließungskosten und sonstige öffentlich-rechtliche Gebühren und Abgaben mit Ausnahme der Hausanschlüsse. Die Gemeinde Büchen verzichtet auf die Geltendmachung etwaiger diesbezüglicher Ansprüche und verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin von diesbezüglichen Ansprüchen Dritter freizustellen.

§ 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. Der Bereich des Ausbaus ist in **Anlage 10 rosa** markiert.
 - ▶ 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. Der Bereich der Asphaltierung ist in der **Anlage 10 rosa** markiert.

Alle Maßnahmen im vorgenannten Zusammenhang werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin durchgeführt. Die Maßnahmen sind von der Gemeinde bis spätestens zum 31.12.2022 durchzuführen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die in Satz 1 genannten Fristen auf Antrag der Gemeinde angemessen zu verlängern, wenn die Einhaltung der Fristen aus Gründen, die die Gemeinde nicht zu vertreten hat, erschwert oder unmöglich gemacht wird. Eine Erschwernis in diesem Sinne liegt insbesondere vor bei nicht absehbaren Gründen (z. B. Insolvenz des Bauunternehmers bzw. der Subunternehmer, Baubehinderung etc.).

Die Parteien vereinbaren daher 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, für die in § 6 Abs. 1 genannten Maßnahmen eine einmalige Kostenbeteiligung entsprechend der **Anlage 11** von pauschal ██████████ € zu zahlen.

§ 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, wie aus der **Anlage 10** ersichtlich, hergestellt werden. Alle Maßnahmen im vorgenannten Zusammenhang werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin durchgeführt.

Die Maßnahmen sind von der Gemeinde bis spätestens zum 31.12.2022 durchzuführen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die in Abs. 1 genannten Fristen auf Antrag der Gemeinde angemessen zu verlängern, wenn die Einhaltung der Fristen aus Gründen, die die Gemeinde nicht zu vertreten hat, erschwert oder unmöglich gemacht wird. Eine Erschwerung in diesem Sinne liegt insbesondere vor bei nicht absehbaren Gründen (z. B. Insolvenz des Bauunternehmers bzw. der Subunternehmer, Baubehinderung etc.).

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die in § 7 Abs. 1 genannten Maßnahmen eine einmalige Kostenbeteiligung in Höhe von € (**Anlage 11**) zu zahlen.

§ 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, 50 % der den §§ 5 bis 7 festgelegten Beträge somit [REDACTED] € innerhalb von 14 Tagen nach In-Krafttreten des Bebauungsplans Nr. 64 und weitere 50 % somit [REDACTED] € nach Erhalt der Baugenehmigung, die das von der Vorhabenträgerin geplante Vorhaben zulässt, auf das Konto der Gemeinde bei der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg IBAN: DE [REDACTED] zum KZ: [REDACTED] zu zahlen.

§ 10

Bindungen im Wohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet 12 Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse, inklusive dazugehöriger oberirdischer Stellplätze gemäß § 3 (1), zu errichten. Von den vorgenannten Wohnungen sind bei der Errichtung des Gebäudes zwei Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Für die Wohnungen oberhalb der künftigen Einzelhandelseinrichtungen in dem „Wohnungsriegel“ über dem Drogeriemarkt sind 2 Wohnungen fest bestimmt als sozialer Wohnraum vorzusehen (**Anlage 2**).

Für die zwei Wohnungen gilt:

- a) Bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens 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 zwei wohnungsberechtigte Wohnungssuchende zu benennen. Den Termin der Fertigstellung wird die Vorhabenträgerin der Gemeinde deshalb drei Monate zuvor schriftlich (per Mail ausreichend) mitteilen. Die Gemeinde hat innerhalb von einem Monat danach die Wohnungssuchenden zu benennen. Die Gemeinde benennt nur Wohnungssuchende, die voraussichtlich in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, insbesondere die zulässige Miete zu zahlen oder die Gemeinde stellt sicher, dass die Miete auf andere Weise gezahlt wird. In diesem Fall darf die Vorhabenträgerin die beiden Wohnungen nur den benannten Wohnungssuchenden überlassen.

- b) Sollte keine Förderzusage vorliegen, wird eine Zweckbindungsfrist von 30 Jahren 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 Wohnungsberechtigungsschein nachweisen können.

c) Erfolgt innerhalb der vorgenannten Frist keine Benennung, kann die Vorhabenträgerin die Wohnung selbst an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermieten.

- (2) 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 Vorhabenträgerin wird sich bemühen, dass von den nach Absatz 1 dieses Paragraphen zu errichtenden 12 Wohnungen die 10 Wohnungen, die nicht für den sozialen Wohnraum vorgesehen sind, gleichwohl zumindest teilweise einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Parteien sind sich jedoch einig, dass die Vorhabenträgerin nach eigenem Ermessen alleine über die Vermietung entscheidet.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde dazu - zu deren Gunsten - mit Fertigstellung des Bauvorhabens 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 eine andere Nutzung als für sozialen Wohnraum 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 an rangbereiter Stelle, jedoch vor Grundpfandrecht in Abt. III in das Grundbuch mit folgendem Wortlaut einzutragen:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Büchen:

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit in das Grundbuch von Büchen, Blatt ..."

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes, (Flurstücke 255 der Flur 5 der Gemarkung Pötrau, eingetragen im Grundbuch von ..., Blatt ...) verpflichtet sich, es zu unterlassen, die beiden

Sozial-Wohnungen gemäß Anlage X, die für diesen Zweck errichtet wurden, an andere Haushalte zu überlassen, als für solche, die die Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG in Verbindung mit § 7 und § SHWoFG-DVO einhalten. Diese Dienstbarkeit wird befristet bis zum XXX, die Befristung ist in das Grundbuch einzutragen. Nach Ablauf der Frist wird die Gemeinde Büchen auf Verlangen des Wohnungseigentümers die Löschung der vorstehenden Dienstbarkeit im Grundbuch auf dessen Kosten bewilligen.

§ 11 Erschließung

- (1) Im nördöstlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 64 erfolgt eine weitere Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ auf dem Grundstück der Gemeinde, um die künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes fußläufig an die örtliche Infrastruktur sowie die im Bereich der Pötrauer Straße befindliche Bushaltestelle anzubinden. Die neue Verkehrsfläche ist wie die bereits vorhandene Verkehrsfläche am Kreisel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 durch die Vorhabenträgerin herzustellen. Die herzustellende Fläche ist in der **Anlage 2** blau markiert. Zusätzlich wird die Vorhabenträgerin auch auf ihrem Grundstück den Zugang zur Bushaltestelle an den herzustellenden Fußweg anbinden. Diese Fläche ist in der **Anlage 2** grün markiert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein weiterer Fußweg als Zugang/Anbindung zum Bereich des bestehenden Kreisverkehrsplatzes mit einer Breite von 1,50 m und 4 Stufen von der Vorhabenträgerin hergestellt. Diese Fläche ist in der **Anlage 2** braun markiert.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die in Abs. 1 genannten Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung bis zur Schlussabnahme gemäß § 11 (3) 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.
- (3) Nach Abschluss der Maßnahmen gemäß Abs. 1 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 wird bei der Schlussabnahme eine angemessene Frist vereinbart. 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 nach vorheriger angemessener schriftlicher Fristsetzung 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 durchzuführen.

- (4) Sollte die Vorhabenträgerin nicht ihren Verpflichtungen nach Abs. 1 -3 nachkommen, kann die Gemeinde im Rahmen der Ersatzvornahme diese Verpflichtungen auf Kosten der Vorhabenträgerin ausüben. Hierzu hat die Vorhabenträgerin einen Sicherheitsbetrag in Höhe von ████████ € gem. § 15 zu hinterlegen.
- (5) Während der Bauphase obliegen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten an den „Fußwegen“ gemäß Abs. 1 der Vorhabenträgerin; nach der Schlussabnahme geht die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen auf die Gemeinde über.
- (6) 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.

§ 12

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Vollziehung der in Abschnitt 4.6.3 und 4.6.7 (Ausgleich Versiegelung) des Umweltberichts (**Anlage 6**) dargestellten Maßnahmen zur Durchführung der nachfolgenden Maßnahmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, die nach dem Grünordnungsplan (GOP – **Anlage 7**) in Abschnitt 2.1 dargestellte südliche und östliche Eingrünung sowie die in Abschnitt 2.2 des GOP festgelegte Baumbepflanzung (Verbrauchermarkt) sowie die in Abschnitt 2.3 des GOP vorgesehene Strauch- und Staudenbepflanzung (Verbrauchermarkt) sowie die in Abschnitt 2.4 des GOP festgelegten Maßnahmen (Ansaat) sowie die in Abschnitt 2.5 des GOP festgelegten Maßnahmen (Dachbegrünung) bis spätestens zur Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Die Vorhabenträgerin wird auf den Wohnriegeln und auf den Terrassen keine Dachbegründung durchführen, daher verpflichtet sie sich zu einem Ausgleich nach der folgenden Berechnung:

Dachbegrünung 5 cm Stärke x Fläche Dachbegrünung auf den Wohnriegeln und den Terrassen ca. $1.200 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^3$

Ausgleichsansatz: Grünvolumen pro Baum mit Kugeldurchmesser von 5 m = ca. 10 m^3 pro Baum.

Der Ausgleich liegt damit im konkreten Fall bei 6 Bäumen.

Die Standorte der Bäume sind dem Abschnitt 4.6.6 des Umweltberichts (**Anlage 6**) zu entnehmen.

Der Ausgleich für die Dachbegründung (Pflanzen der sechs Bäume) und der sonstige vorgenannte Ausgleich ist spätestens bis zur nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gesamtfertigstellung des Hochbaus durchzuführen.

- (3) Sollte die Vorhabenträgerin den vorgenannten Maßnahmen trotz zweimaliger angemessener Fristsetzung durch die Gemeinde nicht nachkommen, ist die Gemeinde berechtigt, auf Kosten der Vorhabenträgerin die vorgenannten Maßnahmen vorzunehmen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin einen Sicherheitsbetrag in Höhe von € gem. § 15 zu hinterlegen.
- (4) Für das Vorhaben sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Vorhabenträgerin mit der Stiftung "Naturschutz Schleswig-

Holstein, Molfsee" und der Ausgleichsagentur "Schleswig-Holstein GmbH, Molfsee", den als **Anlage 14** beigefügten Gestattungsvertrag abgeschlossen. Danach wird die Vorhabenträgerin die dort genannten Öko-Punkte gemäß den vertraglichen Regelungen in Anspruch nehmen und dadurch ihre Kompensationsverpflichtungen erfüllen.

- (5) Des Weiteren hat die Vorhabenträgerin für den dargestellten "Knick" (Abb. 5: Ausgleichknick, **Anlage 6**) eine Vereinbarung zur Umsetzung weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen (**Anlage 15**).
- (6) Die Parteien sind sich einig, dass damit sämtliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin erfolgt sind, es sei denn es ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch weiterer Ausgleichsbedarf.

§ 13

Maßnahmen des Artenschutzes

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu den nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gem. § 4.6.2 des Umweltberichtes (**Anlage 6**):
 - (a) Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September (Abs. 7.1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages - Gehölzvögel)
 - (b) Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit mit Verbleib der Stubben. Zulässigkeit des Rodens der Stubben ab Mai sowie die Entfernung niedrigen Aufwuchses sowie von Ruderalflur und niedrige Erhaltung (Abs. 7.1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages - Haselmaus)
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter
 - (a) zum Aufhängen von 2 Vogelkästen an der Fassade des neuen Gebäudes gem. Abs. 7.2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages – Ausgleichsmaßnahme 1

(Gehölvögel) sowie des Abschnitts 4.6.4 des Umweltberichtes innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Fertigstellung des Gebäudes,

sowie zur

- (b) vorgezogenen Herstellung von Gehölzstrukturen im Süden des Geltungsbereiches mit Umsetzen von Stubben aus dem zu entfernenden Knick auf einer Länge von 80 m gem. Abs. 7.2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages-CEF-Maßnahme Haselmaus sowie des Abschnitts 4.6.4 des Umweltberichtes.

Die unter Abs. 2 (b) beschriebene CEF-Maßnahme hat die Vorhabenträgerin spätestens eine Pflanzperiode (Oktober) vor Baubeginn durchzuführen.

- (3) Zudem wird die Vorhabenträgerin den in Abschnitt 7.1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages näher konkretisierten Empfehlungen hinsichtlich der Beleuchtung und der Dachbegrünung (sofern technisch möglich mit PV-Anlagen) gemäß § 12 (2) sowie der Grünflächen als Blühwiese nachkommen.
- (4) Sollte die Vorhabenträgerin der in Abs. 2 (b) genannten Maßnahme trotz zweimaliger angemessener Fristsetzung durch die Gemeinde nicht nachkommen, ist die Gemeinde berechtigt, auf Kosten der Vorhabenträgerin die vorgenannten Maßnahmen vorzunehmen.
- (5) Hierzu hat die Vorhabenträgerin einen Sicherheitsbetrag in Höhe von € gem. § 15 zu hinterlegen.

§ 14 Monitoring

- (1) Der Vorhabenträger beauftragt nach 5. 2 des Umweltberichtes ein fachlich qualifiziertes Büro gem. § 4c BauGB, um die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu überwachen und dadurch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten. Für folgende Punkte hat dieses Büro ein Monitoring durchzuführen:

- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sowie Erhalt der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan (**Anlage 7**),
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen relevanten Minimierungs- und CEF-Maßnahmen gem. **Anlage 8**, insbesondere der zeitlichen Vorgaben für Knickrodung und -wiederherstellung (südliche Böschung).

§ 15 Sicherheiten

- (1) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass sich die Kosten der in den §§ 11 (3), 12 (3) und 13 (4) genannten Maßnahmen auf [REDACTED] € (in Worten: zehntausendsechshundertsechzig EUR) belaufen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, der Gemeinde zur Absicherung ihrer Erfüllungsansprüche aus den vorstehenden Herstellungsverpflichtungen einen Betrag in Höhe von [REDACTED] € auf das Konto der Gemeinde unter der nachfolgenden Kontoverbindung KSK Büchen, IBAN [REDACTED] zum KZ.: [REDACTED] zu hinterlegen, innerhalb von 14 Tagen nach In-Krafttreten des Bebauungsplanes. Daraus ergibt sich, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung sichergestellt ist.
- (2) Die jeweiligen Sicherheitsbeträge sind unverzüglich nach der Abnahme der Leistung an die Vorhabenträgerin zurückzuzahlen.

§ 16

Vertragsstrafe

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Nichterfüllung der in § 3 Abs. 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Maßnahmen eine Vertragsstrafe nach der nachfolgenden Maßgabe zu zahlen:

Maßnahme	Zahlung
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Errichtung von 10 Wohnungen, die nicht für den sozialen Wohnungsbau bestimmt sind.	[REDACTED] € pro nicht errichteter Wohnung

§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Errichtung von 2 Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau	■■■■■ € pro nicht errichteter Wohnung für sozialen Wohnraum
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung von mindestens 110 PKW- Stellplätzen, davon 4 Elektrostellplätze, 20 Fahrrad-Stellplätze sowie 2 Stellplätze für Lastenfahrräder im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64 für den Einzelhandel,	■■■■■ € pro nicht errichtetem Stellplatz ■■■■■ € pro nicht errichtetem Fahrradstellplatz
§ 3 Abs. 1: Verstoß gegen die Verpflichtung der Errichtung von mindestens 15 PKW-Stellplätzen, davon 1 Behindertenstellplatz und 3 Elektrostellplätze mit dazugehörigen Elektrosäulen 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 Müllsammelstandort
§ 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	■■■■■ € bei nicht errichteter Photovoltaikanlage

(2) Die Vertragsstrafen entstehen nach Ablauf einer von der Gemeinde gesetzten Nachfrist von mindestens 6 Wochen nach der Schlussabnahme. Sie werden innerhalb eines weiteren Monats

nach schriftlicher Anforderung fällig, wenn innerhalb dieser Frist der Verstoß nicht von der Vorhabenträgerin beseitigt wird. 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.

§ 17

Vorhabenvorbereitende und -begleitende Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ggf. noch erforderlich werdende Gutachten für die durch das Vorhaben veranlassten städtebaulichen, naturschutzfachlichen und sonstigen Planungen sowie vorhabenbedingten Untersuchungen und Gutachten zu beauftragen.
- (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 [REDACTED] bedient. Die Kosten in Höhe von maximal [REDACTED] € brutto sind 2 Wochen nach Unterzeichnung dieses Durchführungsvertrages fällig.

§ 18

Leistungsfähigkeits-Nachweis

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 spätestens zwei Wochen vor Abschluss dieses Vertrages

der Gemeinde durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Sparkassen nachweist, dass sie über ausreichende Finanzmittel verfügt, die ausweislich der als **Anlage 13** 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.

§ 19

Regelungen zum Schutze der Umwelt und der Nachbarschaft

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass im Vertragsgebiet und damit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 die Liefer- und Anlieferzeiten nicht über die im Gutachten gemäß **Anlage 17** genannten Zeiträume hinaus überschritten werden, soweit nicht gemäß den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Regelungen eine andere Nutzungszeit zulässig ist bzw. wird.

§ 20

Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Die Vorhabenträgerin kann ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vor der Schlussabnahme 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 Verträge 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 § 3 genannten Vorhabens stellt.

§ 21

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 erteilt wurde. Anderes gilt für den Fall, dass die Baugenehmigung nicht so erteilt wird, dass das Bauvorhaben durchgeführt werden kann oder diese Baugenehmigung 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 ihrer Verpflichtung zur Herstellung des Vorhabens gemäß § 4 (3) 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.

Anlage 2 des Durchführungsvertrages

„Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 21.01.2022,
zuletzt ergänzt am 04.07.2022“

Identisch mit

Anlage 1 des Entwurfs der Begründung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“
der Gemeinde Büchen mit Stand vom 10.06.2022

und dort einsehbar



Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Anlage 4 des Durchführungsvertrages

„Entwurf der Satzung der Gemeinde Büchen über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 ‚Pötrauer Tor‘
mit Stand vom 10.06.2022“

Identisch mit dem

Entwurf der Satzung der Gemeinde Büchen über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“
mit Stand vom 10.06.2022

und dort einsehbar



Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Anlage 5 des Durchführungsvertrages

„Entwurf der Begründung – Teil I – für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 ‚Pötrauer Tor‘ mit Stand 10.06.2022“

Identisch mit dem

Entwurf der Begründung – Teil I – des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“
der Gemeinde Büchen mit Stand vom 10.06.2022

und dort einsehbar



Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Anlage 6 des Durchführungsvertrages

„Entwurf des Umweltberichtes – Teil II des Entwurfs der Begründung –
mit Stand vom 10.06.2022“

Identisch mit dem

Entwurf des Umweltberichtes – Teil II des Entwurfs der Begründung – des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“
der Gemeinde Büchen mit Stand 10.06.2022

und dort einsehbar



Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Anlage 7 des Durchführungsvertrages

„Grünordnungsplan vom 29.03.2022“

mit Anlage „Grünordnung“ vom 29.03.2022 (Anlage 4 des Entwurfs der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“ der Gemeinde Büchen mit Stand vom 10.06.2022)

Identisch mit

Anlage 6 (Grünordnungsplan) und Anlage 4 (Grünordnung)
des Entwurfs der Begründung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“
der Gemeinde Büchen mit Stand vom 10.06.2022

und dort einsehbar



Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Anlage 8 des Durchführungsvertrages

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 17.01.2022“

Identisch mit

Anlage 7 des Entwurfs der Begründung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“
der Gemeinde Büchen mit Stand vom 10.06.2022

und dort einsehbar



Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Anlage 16 des Durchführungsvertrages "Lageplan Flächen vom 29.06.2022"



BRUTTOGRUNDFLÄCHE	BGF-Regelfall	BGF-Sonderfall
EG Einzelhandel	ca. 3.116 m ²	ca. 40 m ²
EG Wohnen	ca. 57 m ²	ca. 0 m ²
(Treppenhaus, Fahrstuhlschacht, Technikraum)		
1.OG Wohnen inkl. Abst.-räumen	ca. 938 m ²	ca. 100 m ²
Summe	ca. 4.111 m²	ca. 140 m²
Summe gesamt	ca. 4.251 m²	
Anzahl Wohnungen	12 Wohneinheiten	
	(Whg.-Größen ca. 58m ²)	
GRZ I & II (BauNVO 1990)		
Grundstückfläche	ca. 11.668 m ²	
Fläche Sondergebiet	ca. 9.488 m ²	
GR I Gebäude (Gebäude und Vordächer)	ca. 3.284 m ²	
GR II Nebenanlagen (Wasserdurchlässig: Fahrradabstellflächen, Standflächen, Cafe, Trafo, Stellplätze (Flächen x 0.7). Versiegelt: Gehwege, Zuwegung, Zufahrt, Stellplätze)	ca. 5.754 m ²	
Summe GR I + II	ca. 9.038 m²	
GRZ 1	0.35	
GRZ 2	0.95	
GFZ	0.43	
PKW - Stellplätze	erforderlich	vorhanden
Einzelhandel + Drogeriemarkt	107	112
B-Stellplätze	4	4
Summe	111	116
(1Stpl. je 20m ² VKFL; ca. 2.132 m ² VKF)		
Wohnen	18	18
B-Stellplätze	1	1
Summe	19	19
(1.5 Stpl. je WE; 12 WE)		
Fahrrad-Stellplätze	erforderlich	vorhanden
Einzelhandel	11	20
Wohnen	24	24

Anlage 17 des Durchführungsvertrages

„Lärmschutzgutachten vom 20.10.2021“

Identisch mit

Anlage 9 des Entwurfs der Begründung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pötrauer Tor“
der Gemeinde Büchen mit Stand vom 10.06.2022

und dort einsehbar



Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de