

**Durchführungsvertrag zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 26 „Verbrauchermarkt an der K75“ der Gemeinde Osterrönfeld
gemäß § 12 BauGB**

Die

Gemeinde Osterrönfeld
über das Amt Eiderkanal
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld

vertreten durch Herrn Bürgermeister Bernd Sienknecht,

(nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt)

und die

Sechste Immobiliengesellschaft EDEKA Nord mbH & Co. KG
mit Sitz in 24539 Neumünster, Gadelander Straße 120

vertreten durch den Geschäftsführer Carsten Koch und den Prokuristen Peter Saur,

(nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt)

schließen folgenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke auf den Flurstücken Gemarkung Osterrönfeld, Flur 4, Flurstücksbezeichnungen 49/2 und 51/57. Die Grundstücke bilden das Vertragsgebiet. Der Plangeltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Osterrönfeld, westlich der K 76, südlich der Kieler Straße / K 75 und östlich der Wohnbebauung an der Straße Bargesch. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Das Vertragsgebiet ist derzeit planungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt zu beurteilen.

Das bisherige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ soll in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewidmet.

Im Zuge der Aufstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbeareal am Kreisel K 75 / K 76“, die eine geordnete gewerbliche Nutzung des ehemaligen Kleingartengeländes auf der gegenüberliegenden Straßenseite gewährleisten sollen, wurde vom Land Schleswig-Holstein die Forderung ausgesprochen, auch für die südlich angrenzende, durch den Fortgang des Aldi-Marktes betroffene Fläche, eine geordnete Nachnutzung festzulegen und durch eine Anpassung des B-Plans Nr. 26 „Verbrauchermarkt an der K75“ konkrete Festlegungen der Verkaufsflächen sowie der Art der Nutzung für das gesamte Objekt vorzugeben. Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet eine Neuordnung der bestehenden Einzelhandelsnut-

zungen, sowie eine Neustrukturierung der Verkaufsflächen vorzunehmen. Zudem soll die Herstellung eines Außengetränkelaegers und der Ausbau des Obergeschosses für Personalräume durchgeführt werden. Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes. Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Plan schwarz umrandet.

Die Gemeinde ist nach dem gegenwärtigen Stand ihrer Planungsabsichten grundsätzlich bereit, entsprechende Bauleitplanverfahren zu betreiben, unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger ihr sämtliche mit der Planung, der Durchführung und der erforderlichen Erschließung des Vorhabens verbundenen Kosten von der Hand hält und sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Vor diesem Hintergrund schließen Gemeinde und Vorhabenträger den nachfolgenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur künftigen 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Verbrauchermarkt an der K75“ auf Kosten des Vorhabenträgers. Dies umfasst insbesondere die Neuordnung und Nutzungsfestlegung der Gewerbebetriebe und der Verkaufsflächen (siehe § 3 Abs. 1) um den bestehenden Edeka- Markt in Osterröndfeld an der Kieler Straße (K75), einschließlich der verkehrlichen Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz und der Neugestaltung der Stellplatzanlage, sowie die Herstellung eines Außengetränkelaegers und der Ausbau des Obergeschosses für Personalräumen gem. dem Grundrissplan (**Anlage 4**).
2. Das Vertragsgebiet ist mit dem Plangebiet der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Verbrauchermarkt an der K75“ identisch.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- 1.a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- 1.b) der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Verbrauchermarkt an der K75“, einschließlich Begründung mit Umweltbericht (13.02.2014) und Lärmgutachten (19.11.2014) (**Anlage 2**) und
- 1.c) der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**).

Die Anlagen 2 und 3 werden nach Satzungsbeschluss durch die als Satzung beschlossene vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Verbrauchermarkt an der K75“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt.

1.d) Grundrissplan (**Anlage 4**)

2. Konkretisierende Planungen sowie die darauf eventuell beruhenden Baumaßnahmen zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der damit zusammenhängenden Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen den durch die Beschreibung des Vorhabens gezogenen Rahmen sowie die weiteren Regelungen dieses Vertrages einhalten. Abweichungen davon in mehr als nur unerheblichem Umfang bedürfen – auch wenn sie bauplanungsrechtlich zulässig wären – der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde, welche diese im Rahmen des Abstimmungsprozesses nur aus sachlichen Gründen verweigern darf, insbesondere, wenn die Abweichung der Zielsetzung des Vertrags zuwiderläuft. Unberührt bleibt der Vorrang der Festsetzungen der künftigen 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.
3. Die Vertragsparteien gehen nach dem Verfahrensstand davon aus, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend abgestimmt ist und zum Bestandteil der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes werden kann. Die abschließende Entscheidung obliegt planungsrechtlich der Gemeindevertretung der Gemeinde. Falls deshalb Veränderungen vor dem Satzungsbeschluss erforderlich werden sollten, können die Parteien das Ergebnis der Fortschreibung des städtebaulichen Planungsprozesses vertraglich durch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung dokumentieren, die vor dem Beschluss über die 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beiderseits unter Bezugnahme auf die vorliegende Regelung unterzeichnet und zu diesem Vertrag genommen wird. Erfolgt keine diesbezügliche Einigung, bleibt es bei den Vereinbarungen in diesem Vertrag. Auch eine fortgeschriebene Vorhabenbeschreibung berührt den Vorrang der Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens und Bauleitplanung

1. Auf dem Vertragsgrundstück soll eine sinnvolle Neuordnung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen und eine Neustrukturierung der Verkaufsflächen vorzunehmen realisiert werden. Beabsichtigt wird dadurch, Nutzungsänderungen innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes vorzunehmen. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ beträgt 3.500 m². Die Vertragsparteien vereinbaren folgende konkrete Flächenfestsetzungen der einzelnen Gewerbebetriebe im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsflächen (vgl. Kapitel 3.11, Seite 11 der Begründung) gemäß der Anlage 4:
 - Edeka- Markt: 1835 m²
 - Mall, Shops, Windfang: 442 m²
 - Getränkemarkt (ehemals Aldi): 625 m²
 - Drogeriemarkt: 588 m²

Die vorhandene Gebäudekubatur bleibt erhalten und wird gemäß der **Anlage 4** um ein Außengetränkelerager mit einer Gesamtgröße von ca. 398 m² auf der östlichen

Gebäudeseite, sowie um einen Ausbau des Obergeschosses für zusätzliche Personalräume auf der südlichen Gebäudeseite ergänzt. Der Parkplatz wird insgesamt neu strukturiert und auf die heute gängigen Fahrzeuggrößen angepasst.

Die nördliche verkehrliche Anbindung des Gesamtgrundstückes erfolgt über den geplanten Kreisverkehr von der Kieler Straße (K75) (Erschließungsvorhaben des B- Planes Nr. 35 der Gemeinde Osterröfeld) wie in **Anlage 3** – Vorhaben- und Erschließungsplan – dargestellt.

2. Im Hinblick auf die Planungshoheit und auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann sich die Gemeinde auch vertraglich nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung verpflichten. Demgemäß und im Hinblick auf die weiteren vorgenannten Planungsschritte verpflichtet sich die Gemeinde weder dazu, die sich im Entwurf befindliche 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Verbrauchermarkt an der K75“ oder weitere ggf. erforderliche Pläne überhaupt oder gar in einer bestimmten Fassung in Kraft zu setzen. Die Gemeinde ist jedoch bereit, in das Bauleitplanverfahren das Ziel einzustellen, die Festsetzungen so zu fassen, dass diese dem künftig abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen. Die Entscheidung hierüber obliegt den Beschlussgremien der Gemeinde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens, deren Abwägung durch diesen Vertrag nicht verkürzt wird, auch dadurch nicht, dass sie ihm zugestimmt haben.
3. Dem Vorhabenträger stehen für den Fall, dass die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 nicht oder nicht mit dem vom Vorhabenträger gewünschten Inhalt geändert wird, keine Ansprüche auf Ersatz bereits getätigter Aufwendungen oder auf Schadensersatz zu. Etwas anderes gilt nur, soweit die Gemeinde bestimmte Aufwendungen arglistig veranlasst. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 aufgrund eines aufsichtsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder die Änderung des Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben wird.
4. Für sämtliche von dem Vorhabenträger mit diesem Vertrag unter Bezugnahme auf die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 übernommenen Verpflichtungen sind diejenigen Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplans maßgeblich, die künftig bei der Inkraftsetzung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans gelten. Für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens gelten ergänzend die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die eventuellen Bauarbeiten des Vorhabengebiets ausschließlich auf der Grundlage der Festsetzungen der künftigen 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 vorzunehmen und die künftigen Festsetzungen einzuhalten. Unberührt bleibt die Möglichkeit, bereits vor der Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag auf der Grundlage seiner künftigen Festsetzungen (§ 33 BauGB) zu stellen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens (§ 3 Ziff. 1), der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Umweltbericht der **Anlage 2**, sowie zur Durchfüh-

rung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gemäß dem B- Planentwurf und des Lärmgutachtens (**Anlage 2**) im Vertragsgebiet entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 3**) zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Verbrauchermarkt Kieler Straße“ auf eigene Kosten. Die Erschließungsleistungen, die Lärmschutzmaßnahmen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (**Anlage 2**) sind mit Fertigstellung und Inbetriebnahme des Vorhabens fertigzustellen, spätestens jedoch bis zum 31.12.2016. Es wird klargestellt, dass die Gemeinde nicht zur Übernahme eines Eigenanteils gemäß § 129 Abs. 1 BauGB verpflichtet ist.

2. Fristen werden gehemmt, solange verwaltungsrechtliche Rechtsbehelfsverfahren gegen eine Baugenehmigung, einen Vorbescheid oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anhängig und nicht rechtskräftig/bestandskräftig abgeschlossen sind.
3. Die Durchführung aller Planungen und Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko des Vorhabenträgers. Er erhält dafür von der Gemeinde kein Entgelt oder Kostenersatz, insbesondere keinen Werklohn.
4. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Gemeinde für den Fall, dass das Vorhaben nicht begonnen und fertig gestellt sein sollte, gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll. Aus der Aufhebung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Rücktrittsrechte der Gemeinde von diesem Vertrag bleiben unberührt.
5. Falls nach dem Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dessen Änderung aus städtebaulichen Gründen zur Herstellung der Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht oder zur Anpassung an veränderte rechtliche oder tatsächliche Gegebenheiten, beispielsweise solche des Immissionsschutzes, erforderlich werden sollte, verpflichtet sich der Vorhabenträger sein Vorhaben diesen Änderungen anzupassen, soweit dies unter Wahrung der planerischen Grundkonzeption des Vorhabens möglich und ihm wirtschaftlich zumutbar ist; unter diesen Voraussetzungen verzichtet der Vorhabenträger auch auf die Geltendmachung etwaiger Ersatz- oder Entschädigungsansprüche. Unter diesen Voraussetzungen kann sich der Vorhabenträger gegenüber der vorgenannten Pflicht im Verhältnis zur Gemeinde auch nicht auf erteilte Baugenehmigungen berufen.

§ 5

Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

1. Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderlichen Nachweis, dass er zur vertragsgemäßen Durchführung des von ihm jeweils durchzuführenden Vorhabens und der Erschließung in der Lage ist, dadurch zu erbringen, dass er unverzüglich eine prüffähige Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und von deren Finanzierung vorlegt.

3. Ohne den Nachweis einer nach Überzeugung der Gemeinde hinreichend sichergestellten Finanzierung des Vorhabens wird weder eine abschließende Abwägung noch ein Satzungsbeschluss erfolgen; die Parteien sind sich einig, dass ohne diesen Nachweis die Voraussetzungen von § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung nicht erfüllt sind. Wird der Finanzierungsnachweis nicht binnen drei Monaten nach Vertragsschluss vorgelegt, so ist die Gemeinde, falls diese auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat, nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Gemeinde zu.

§ 6

Verkehrsanbindung/Weitere Baumaßnahmen

1. Die zur Erschließung des sonstigen Sondergebiets notwendigen und in Anspruch zu nehmenden Verkehrsflächen werden über die Neuanlage des Kreisels in der Kieler Straße / K 75) als Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 der Gemeinde Osterrönfeld gesichert. Kosten und Verantwortung hierfür unterliegen dem Vorhabenträger „GbR Erschließungsvorhaben Osterrönfeld, Kieler Straße“. Direkte Zufahrten und Zugänge (auch Baustellenzufahrten) dürfen zum Anschlussarm der Bundesautobahn A 210 nicht angelegt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung des Parkplatzes ausschließlich über den geplanten Kreisverkehr vorzunehmen und keine anderweitigen Zufahrten herzustellen oder herstellen zu lassen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß des Planungskonzeptes in allen Knotenpunktarme des geplanten Kreisverkehrsplatzes im Zuge der Kieler Straße (K 75) Mittelinseln mit Querungsstellen für den Fußverkehr vorgesehen werden, sodass eine gute fußläufige Wegeführung zwischen dem bestehenden Einkaufszentrum und dem Gewerbeareal „Am Kreisel“ sowie zu den Wohngebieten im westlichen Verlauf und der Bushaltestelle im östlichen Verlauf der Kieler Straße (K 75) besteht.
3. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereichs befindet sich eine bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 Meter. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor dem betrieblichen Lärm des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ wird der Bestand dieser Wand in ihrer Lage und ihrer Höhe von 3,50 m bezogen auf die Geländeoberkante der Stellplatzanlage festgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Bestand der Lärmschutzwand dauerhaft zu gewährleisten.
4. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde von sämtlichen Folgekosten für die Maßnahmen frei. Dies gilt auch für Kosten, die für eine eventuell notwendig werdende Verlegung von bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zusammenhang mit der Realisierung der in Abs. 1 genannten Maßnahmen entstehen.

§ 7

Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens

Da sich nahezu alle beabsichtigten Änderungen innerhalb der Gebäudehülle abspielen sind keine grundsätzlichen Änderungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen beabsichtigt. Die Kosten für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes (Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation) sind vom Vorhabenträger außerhalb dieses Durchführungsvertrages zu regeln.

§ 8

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Artenschutz

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 (1) BNatSchG (siehe Kapitel 5, Seite 34 der Begründung zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des B- Planes Nr. 26) - **Anlage 2**.
2. Durch die Umgestaltung des Parkplatzes und den geplanten Anbau eines Außengetränkelagers werden vorhandene unversiegelte Grünflächen überplant. Dafür werden an anderer Stelle Flächen, die derzeit versiegelt sind als Grünflächen hergerichtet und somit entsiegelt. Insgesamt entsteht eine zusätzliche Versiegelung von 231 m².
Gemäß dem anzuwendenden Runderlass beträgt das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 115 m² (siehe hierzu die Berechnungen im Umweltbericht in **Anlage 2**). Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Kompensation erfolgt im Ökokonto „Wildes Moor West“ auf den Flurstücken 231/0 bis 310/0 in Flur 9 der Gemarkung Osterrönfeld. Bei der Unteren Naturschutzbehörde wird dieses Konto unter dem Az.: 67.20.35 – *Gemeinde Osterrönfeld* geführt. Für die eventuelle Bereitstellung von Ökokontoflächen der Gemeinde Osterrönfeld verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Gemeinde einen Betrag in Höhe von 2,50 € je Ökopunkt bei der Fertigstellung der o.g. Maßnahmen zu erstatten, spätestens jedoch bis zum 30.06.2016.
3. Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Damit wird die dauerhafte raumwirksame Eingrünung des Verbrauchermarktes mit den dazugehörigen Parkplatzflächen gesichert. Insgesamt werden 39 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:1 müssen demnach Pflanzung von 2 standortgerechten Laubbäumen im Plangeltungsbereich vom Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt werden, um eine festgesetzte Gesamtzahl von 41 Bäumen gem. der Bilanzierung zu erreichen (Umweltbericht in der Begründung, Kapitel 4.3. Seite 33 der **Anlage 2**).

§ 9

Sonstige Verpflichtungen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich sicher zu stellen, dass eine Anlieferung der Güter ausschließlich werktags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgt. Die schalltechnische Untersuchung der

Fa. LAIRM Consult GmbH vom 19.11.2014 zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Verbrauchermarkt Kieler Straße“ geht davon aus, dass durch den Betrieb des Verbrauchermarktes im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (22:00 und 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung der Vorbelastung an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Öffnungszeiten von montags bis Samstag 6 Uhr bis 22 Uhr und die Anlieferungszeiten von montags bis samstags 6 Uhr bis 22 Uhr werden durch den Vorhabenträger hiermit ausdrücklich anerkannt. Sollte der Vorhabenträger von den vorgenannten Öffnungszeiten abweichen wollen, sind solche Abweichungen nur dann zulässig, wenn hierdurch die einzuhaltenden Grenzwerte für Lärm nicht überschritten werden. Dies ist im Genehmigungsverfahren entsprechend zu prüfen und durch ein Lärmschutzgutachten der zuständigen Behörde nachzuweisen. Der Vorhabenträger muss sich an die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. dem Lärmgutachten (**Anlage 2**) halten.

2. Ferner verpflichten sich der Vorhabenträger, die Einkaufswagensammelboxen mit einer Einhausung zu versehen, deren Wände eine Höhe von mindestens 2,50 Meter über Gelände haben.
3. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

§ 10

Haftung und Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger übernimmt für die Erfüllung des Vertrages die vollständige Haftung. Neben dem Vorhabenträger haftet ein etwaiger Rechtsnachfolger im Sinne von § 10 Abs. 2 bis 4 dieses Vertrages, soweit die Gemeinde den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
2. Keine der Vertragsparteien ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige zumindest schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei auf einen Dritten zu übertragen, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt. Die Einwilligung zu einer ungeteilten Übertragung des Vertrages als Ganzes darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Hinsichtlich eines Wechsels des Vorhabenträgers gilt § 12 Abs. 5 BauGB.
3. Der Zustimmung bedürfen bis zur vollständigen Vertragserfüllung auch alle Vorgänge einer gewillkürten Rechtsnachfolge oder einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung auf der Seite des Vorhabenträgers. Die Einwilligung darf nicht ohne sachliche Gründe verweigert werden. Im Falle einer die Person des Vorhabenträgers betreffenden gesellschaftsrechtlichen Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes genügt abweichend von Satz 1 eine schriftli-

che Anzeige einer dadurch eingetretenen Änderung in der Person des Vorhabenträgers innerhalb von zwei Monaten nach der Eintragung der Veränderung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubiger die Gemeinde ist. Die Gemeinde kann in diesem Fall aus eigenem vertraglichem Recht Ansprüche auf Sicherheitsleistung in entsprechender Anwendung des Umwandlungsgesetzes ohne Rücksicht auf Anmeldungserfordernisse geltend machen, wenn sie glaubhaft machen kann, dass durch den Umwandlungsvorgang die Erfüllung des Vertrages gefährdet ist.

4. Soweit im Falle einer Rechtsnachfolge auf Seiten einer Vertragspartei die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragspartei übergehen, verpflichtet sich diese Vertragspartei, ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger alle Pflichten aus diesem Vertrag aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge. Die vorstehenden Regelungen zur Rechtsnachfolge gelten entsprechend auch für den Fall einer Grundstücksveräußerung.

§ 11

Wirksamwerden des Vertrages

1. Der Vertrag wird grundsätzlich mit Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien wirksam, soweit nachstehend nichts anderes geregelt.
2. Die Wirksamkeit des Vertrages steht insgesamt unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Gemeindevertretung der Gemeinde Osterröfeld zu diesem Vertrag. Die Gemeinde ist verpflichtet den Vorhabenträger unverzüglich über die Zustimmung zu informieren.

§ 12

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsveränderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde Osterröfeld, das Amt Eiderkanal und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, anfechtbar oder undurchführbar sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen, anfechtbaren oder undurchführbaren Bestimmung sollen neue Bestimmungen getroffen werden, mit denen der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck, soweit rechtlich möglich, erreicht wird. Das Gleiche gilt, wenn bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke erkannt wird.

§ 13

Rücktrittsrechte

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Verbrauchermarkt Kieler Straße“ nicht bis spätestens zum 30.06.2016 in Kraft getreten ist.
2. Im Falle des Rücktritts – gleich durch welche Vertragspartei - bestehen keine Ansprüche gegenüber der Gemeinde auf Ersatz bereits entstandener Kosten oder sonstigen Schadensersatz.
3. Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet, von dem Vorhabenträger ein Antrag hierauf gestellt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
4. Die Gemeinde kann von diesem Vertrag ohne Kosten für sie zurücktreten, wenn der Vorhabenträger einer seiner Durchführungspflichten nicht innerhalb der dafür in den jeweiligen vereinbarten Fristen nachgekommen ist. Der Rücktritt ist solange ausgeschlossen wie die Nichterfüllung auf einen Umstand zurückzuführen ist, für den die Gemeinde allein oder weit überwiegend im Sinne von § 323 Abs. 6 BGB verantwortlich ist.
7. Einer besonderen Fristsetzung bedarf es zur Ausübung der vorgenannten Rücktrittsrechte nicht. Erfolgt eine Fristsetzung, stellt sie keine Stundung dar. Der Rücktritt kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ausgeübt werden, nachdem die zum Rücktritt berechtigte Vertragspartei von dem Vorliegen des Rücktrittsgrundes Kenntnis erlangt hat oder ohne grobes Verschulden hätte erlangen können.

§ 14

Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht bloß aus Beweisgründen der Schriftform, soweit keine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Auch eine über einen längeren Zeitraum geübte Nachsicht oder stillschweigende Duldung eines Zustands durch eine Partei gilt keinesfalls als Änderung des Vertrages und lässt vertragliche Ansprüche unberührt.
3. Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften über den Paragraphen und Absätzen dienen in erster Linie der Orientierung und systematischen Einordnung und erheben nicht den Anspruch, den kompletten Regelungsgehalt der jeweils nachstehenden Vereinbarungen wiederzugeben.
4. Der Vertrag und seine Auslegung unterliegen ausschließlich deutschem Recht und der deutschen Gerichtsbarkeit. Verweist dieses Recht auf ausländisches Recht, so ist diese Verweisung für den Vertrag unwirksam. Die für Auslegung und Vollzug verbindliche Vertragssprache ist Deutsch.

5. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Osterröfnfeld. Es wird die Anwendbarkeit deutschen Rechts vereinbart.
6. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).
7. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des sonstigen Vertragsinhaltes grundsätzlich nicht. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung oder einzelner Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertrages niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen; kommt es nicht zu einer Einigung, ist die Gemeinde im Rahmen des § 315 BGB zu einer Bestimmung nach billigem Ermessen befugt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu ggf. erforderliche Mitwirkungshandlungen vorzunehmen und Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben. Betrifft die Unwirksamkeit die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin oder andere wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrags und gelingt eine Ersetzung durch eine wirksame Regelung nach Maßgabe der vorstehenden Sätze nicht, erfasst die Unwirksamkeit den Vertrag insgesamt, dieser ist dann rückabzuwickeln.

Gemeinde Osterröfnfeld, Der Bürgermeister
(Bernd Sienknecht) (Gemeindesiegel)

Vorhabenträger (Sechste Immobiliengesellschaft EDEKA Nord mbH & Co. KG)
(Geschäftsführer Carsten Koch)

Vorhabenträger (Sechste Immobiliengesellschaft EDEKA Nord mbH & Co. KG)
(Prokuristen Peter Saur)