

ENTWURF

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Dorfstrasse“ für das Gebiet: "Südlich der Dorfstraße, entlang der rückwärtigen Grenze der westlichen Bebauung entlang der Rosenstraße gebildet aus den Flurstücken Nr. 44/4, 137 und 138 der Flur 3 der Gemarkung Tramm"

zwischen der

Gemeinde Tramm, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Heinrich Hanisch,
über das Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

...

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Die Gemeinde Tramm stellt derzeit den Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Dorfstrasse“ für das Gebiet: "Südlich der Dorfstraße, entlang der rückwärtigen Grenze der westlichen Bebauung entlang der Rosenstraße gebildet aus den Flurstücken Nr. 44/4, 137 und 138 der Flur 3 der Gemarkung Tramm" auf.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem Vorhabenträger am 05.04./10.04.2022 ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB für die Übernahme der Bauleitplanungskosten geschlossen. In dem Vertrag hat sich der Vorhabenträger bereits verpflichtet die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten auszuführen.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie Artenschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu erbringen und dauerhaft zu erhalten. Für die Durchführung, die dauerhafte Sicherung sowie der Kostenübernahme der Maßnahmen durch den Vorhabenträger wird dieser Vertrag geschlossen. Maßgeblich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Artenschutzmaßnahmen ist die Begründung mit dem Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Tramm vom Planungsbüro BBS Büro Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel.

Dieser Vertrag dient der rechtlichen Durchführung und Sicherung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind die naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstrasse“ für das Gebiet: "Südlich der Dorfstraße, entlang der rückwärtigen Grenze der westlichen Bebauung entlang der Rosenstraße gebildet aus den Flurstücken Nr. 44/4, 137 und 138 der Flur 3 der Gemarkung Tramm" (**Anlage 1-5**) verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.

§ 2

Art und Umfang der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der im Bebauungsplan definierten externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 72, Flur 4, Gemarkung Tramm (siehe Anlage 5 des Vertrages). Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieser Fläche.

Als Ausgleich ist auf dem insgesamt 6.047 m² großen Flurstück eine Wiesenfläche auf einer 2.640 m² großen Teilfläche herzustellen. Für die Ansaat ist eine Kräuter-Gräsermischung aus regionaltypischen Arten (Regiosaatgut) zu verwenden. Die Fläche ist nicht häufiger als zweimal jährlich (frühestens ab dem 15.07.) zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie eine Bodenbearbeitung ist nicht zulässig.

Auf der Fläche sind insgesamt mindestens 10 Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einem Verbisschutz zu versehen. Als Entwicklungspflege sind regelmäßige Pflegeschnitte vorzusehen

Apfel

Schöner aus Bath
Jakob Lebel
Roter Astrachan

Maren Nissen
Filippas Apfel
Prinzenapfel

Wilstedter Apfel
Schöner von Boskoop
Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke

Bunte Julibirne

Köstliche v. Charneu

Süßkirsche

Kassins Frühe

Hedelfinger Riesen

Schneiders späte Knorpel

Sauerkirsche

Koröser Weichsel

Morellenfeuer

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

- (2) Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Empfehlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen auf Kosten des Vorhabenträgers umzusetzen.

Die Eigentumsverhältnisse bleiben hierzu unbeachtet. Die ergänzenden Erläuterungen des Umweltberichtes (**Anlage 2**) und dem Artenschutzprüfung (**Anlage 4**) zum Bebauungsplan Nr. 5 sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten.

§ 3

Zeitpunkt der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Umsetzung der nach § 2 Abs. 1 genannten externen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hat durch den Vorhabenträger bis 31.12.2025 endgültig zu erfolgen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bzw. Mängelbeseitigung zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zu kündigen.
- (3) Die gemäß Bebauungsplan, der Begründung und der Artenschutzprüfung genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Der Zeitpunkt der Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach den erfolgten Eingriffen im gesamten Bebauungsplan. Der Vorhabenträger ist für die Umsetzung aller artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet verantwortlich und Kostenträger.
- (4) Für die Wiesenfläche und die 10 Obstbäume ist im Anschluss eine Anwuchsgarantie bis spätestens zum 31.12.2028 zu gewährleisten, wobei 1 Jahr die Fertigstellungspflege und im Anschluss 2 Jahre die Entwicklungspflege zu erfolgen hat.
- (5) Der Anwuchs nach Abs. 4 genannten Maßnahmen ist der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde durch aussagekräftige Fotos unaufgefordert nachzuweisen.

§ 4

Abnahme und Mängelansprüche

- (1) Die vom Vorhabenträger herzustellenden naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 2 Abs. 1 sind nach schriftlicher Anzeige ihrer vertragsgemäßen Fertigstellung von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme findet zu einem von der Gemeinde bestimmten Zeitpunkt innerhalb von drei Wochen nach dem Eingang der Fertigstellungsanzeige statt.
- (2) Das Ergebnis der Abnahme ist in einer von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnenden Niederschrift zu dokumentieren.
- (3) In der Niederschrift festgestellte Mängel hat der Vorhabenträger unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von zwei Monaten ab dem Tag der Abnahme zu beseitigen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
- (4) Die Frist für die Mängelansprüche wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde.

§ 5 **Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen wird der Vorhabenträger bei Unterzeichnung des Vertrages eine selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse vorlegen, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen von rd. ... **Euro** sichergestellt ist oder er leistet einen Sicherheitsbetrag in Höhe von ... **Euro**. Der Betrag ist auf das Konto der KSK Büchen, IBAN DE21 2305 2750 0002 002000 zum **Kz.: VE 582** einzuzahlen.
Die Sicherheitsleistung ist eine Woche nach der Vertragsunterzeichnung zu erbringen.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag von dem Sicherheitsbetrag zu befriedigen.
- (3) Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Verwaltung des Amtes Büchen – Fachbereich 4 – wahrgenommen.
- (4) Ein hinterlegter Sicherheitsbetrag wird nach erfolgter Maßnahmenumsetzung und fehlender Inanspruchnahme Zug um Zug an den Vorhabenträger erstattet. Eine Bürgschaftsurkunde wird erst nach der Entwicklungspflege und fehlender Inanspruchnahme zurückgereicht.

§ 6 **Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die für die naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Kosten vollständig zu tragen.

§ 7 **Anforderungen der Gemeinde an die Umsetzung**

- (1) Die Gemeinde darf die Umsetzung jederzeit überwachen. Die Gemeinde hat das Recht zur Mängelrüge. Zu Recht gerügte Mängel wird der Vorhabenträger unverzüglich beseitigen (lassen).

§ 8 **Kündigungsrecht**

- (1) Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes gemäß § 47 Abs. 5 VwGO (einschließlich Tenorminus) feststeht, sind die Vertragsparteien berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie soll begründet werden.
- (4) Bewirkte Leistungen können nicht zurückgefordert werden.

§9

Duldung der Ausgleichsfläche

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit zur dauerhaften Duldung der externen Ausgleichsfläche als Wiesenfläche auf dem Flurstück 72, Flur 4, Gemarkung Tramm (siehe Anlage 5). Die Ausgleichsfläche wird auf einer Fläche von 2.640 m² durch die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur mit 10 Obsthochstämmen gesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderliche Pflege der extensiven Gras- und Krautflur und der Obstbäume, gemäß der Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Dorfstrasse“ (Anlage 2) durchzuführen.
- (2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag auch einem möglichen Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 10

Rechtsnachfolger

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Tramm (Anlage 1)
 - Begründung inkl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 (Anlage 2)
 - Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen (Anlage 3)
 - Artenschutzprüfung (Anlage 4)
 - Übersichtsplan zum externen Ausgleichsmaßnahme (Anlage 5)
 - Kostenschätzung Begrünungsmaßnahmen (Anlage 6)
- (2) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Der vorliegende Vertrag und dessen Interpretation unterliegen deutschem Recht. Für Streitigkeiten über und aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schleswig örtlich zuständig.

§ 12

- (1) Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder Vertragsteile berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke erhalten sollte, welche die Vertragsparteien geschlossen hätten, wenn sie sie bedacht hätten, insbesondere, soweit es um für die Erfüllung des Vertrages notwendige Regelungen geht. Sollte dieser Vertrag eine Regelung nach Maß, Zahl oder Zeitdauer treffen, die sich als rechtswidrig oder unwirksam erweist, so tritt an die Stelle dieser Bestimmung das jeweils nächstgelegene gesetzlich zulässige Maß (bzw. die entsprechende Zahl oder Zeitdauer).
- (2) Im Falle der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit sonstiger Bestimmungen werden die Parteien diese durch eine Regelung bzw. durch Regelungen ersetzen, die nach Maßgabe der in den Vorschriften des Vertragswerkes niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung von Risiken und Lasten dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommt bzw. nahe kommen. Die Parteien sind verpflichtet, sich in Verhandlungen um eine derartige Regelung ernstlich zu bemühen. Entsprechendes gilt im Fall von Regelungslücken.

§ 13

Der Vertrag wird wirksam

- mit Unterzeichnung beider Vertragsparteien
- nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Tramm.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Tramm, den , den

Der Bürgermeister (Siegel) Vorhabenträger

.....
Heinrich Hanisch