

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Aus- gleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 12 A der Gemeinde Güster

zwischen

der Gemeinde Güster, vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Wilhelm Burmester, wohnhaft Dorfstraße 9, 21514 Güster,
(in der Folge als „Gemeinde“ bezeichnet)

und

der Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG,
vertreten durch deren Verwaltungs GmbH
diese wiederum vertreten durch deren
Geschäftsführer Herrn Immo Wegner
Am Prüßsee 34, 21514 Güster,
(in der Folge als „Vorhabenträger“ bezeichnet)

als Ergänzung des Vertragsinhaltes des Städtebaulichen Vertrages zwischen den vorge-
nannten Vertragsparteien vom 28.12.15 an die geänderten Verhältnisse seit Vertragsab-
schluss gem. § 127 Abs. 1 Landesverwaltungsgesetz (LVwG).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 A für das Gebiet: Gebiet „Flächennutzungsplan Teilände-
rungsbereich 4, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals in Güster“ sind
Eingriffe in die mittleren Böschungflächen, die als Biotop einzustufen sind, verbunden, für
die bei Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 12 A am 17.03.16 keine Befreiung durch
die untere Naturschutzbehörde (UNB) in Aussicht gestellt wurde. Vielmehr wurde konkret in
der Stellungnahme der UNB vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes darauf hingewiesen,
dass die Befreiung erst dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn entsprechend geeigne-
te Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen sind.

Der Vorhabenträger hat inzwischen weitere Vereinbarungen in Bezug auf den Kauf von Öko-
kontenpunkten geschlossen, so dass nun die Befreiung von der UNB mit Schreiben vom
27.09.19 in Aussicht gestellt wurde. Die Umsetzung der weiteren externen Ausgleichsmaß-
nahmen ist in diesem Vertrag aufzunehmen.

Die Gemeinde hat erkannt, dass durch das Sondergebiet am Elbe-Lübeck-Kanal das Land-
schaftsbild so beeinträchtigt wird, dass im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung die Eingriffs-
und Ausgleichs-Bilanzierung zu überarbeiten war. Die Ergänzungen in Bezug auf die Aus-
gleichsmaßnahmen sind in diesem Vertrag aufzunehmen.

Präambel

Die Gemeinde Güster stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 12 A für das Gebiet „Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals“ auf.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 A zu erbringen. Für die Durchführung, die dauerhafte Sicherung sowie die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger wird dieser Vertrag geschlossen. Maßgeblich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Artenschutzmaßnahmen ist der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12 A der Gemeinde Güster von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau. (Anlage 1, Stand: Juli 2019).

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind die naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für den mit dem Bebauungsplan Nr. 12 A für das Gebiet „Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.
- (2) Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf den im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12 A von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (Anlage 1) dargestellten, ca. 18.320 m² großen Teilfläche des Flurstücks 60/5, Flur 45, Gemarkung Güster, Gemeinde Güster. Eigentümer des Flurstücks ist der Vorhabenträger.
- (3) Der erforderliche weitere Ausgleich erfolgt über das Ökokonto „Auf der Heide“ der Stadt-Mölln und über das Ökokonto „Ochsenkoppel“ eines privaten Flächeneigentümers.
- (4) Die Kostenübernahme für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten.

§ 2

Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 12 A zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (Anlage 1, Stand: Juli 2019).
- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Stand: 26.08.19) umzusetzen. Die ergänzenden Erläuterungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan 12 A von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (Anlage 1) sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten.
- (3) Die erforderliche, externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Güster ist in Lage, Art und Umfang im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12

A von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (Anlage 1) dargestellt und beschrieben. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsfläche ist großflächig extensiv als Grünland zu nutzen. Dazu ist sie 1-mal jährlich nach dem 20. Juli mit Abtransport des Mähgutes zu mähen. Einzelne Bereiche sind nur alle 2 Jahre zu mähen, um Hochstaudenfluren zu fördern. Es sind einzelne Gebüschbereiche anzupflanzen. Dabei sind nur standortheimische Gehölzarten zu verwenden. Die Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren durch Wildschutzmaßnahmen zu schützen. Danach ist der Wildverbiss-Schutz zu entfernen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind Lebensräume für Reptilien anzulegen. Dazu sind Offenbodenbereiche zu schaffen (Abtrag der Vegetationsdecke und der obersten Bodenschicht), Lesesteinhaufen anzulegen und Totholzstapel aufzuschichten. Die Ausführungsplanung für die externe Ausgleichsfläche ist vor Beginn der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie der Unteren Forstbehörde abzustimmen. Folgendes ist auf der externen Ausgleichsfläche unzulässig: Umbruch der Fläche, Nachsaat, jagdliche Einrichtungen, Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln jeglicher Art.

- (4) Für den Eingriff in „Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ (Gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG = artenreicher Steilhang; Ruderalflur mit im Vorgriff auf das Projekt beseitigten Gehölzbeständen) ist ein Ausgleichsbedarf in einer Größe von 5.316 m² erforderlich. Diese entsprechen 7.265 Ökopunkten. Der Ausgleich wird über das Ökokonto Stadt-Mölln „Auf der Heide“ in der Gemeinde Mölln, Gemarkung Mölln, Flur 6, Flurstücke 2, 3, 4, 23, 26 und 30 sowie Flur 7, Flurstücke 6, 13, 14, 15, 16, 17 erbracht (AZ: 420-28/31.0909). Es ist die Entwicklung zu magerem Grünland“ vorgesehen. Hierzu wurden vertragliche Vereinbarungen zwischen der Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG, vertreten durch deren Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Immo Wegner, Am Prüßsee 34, 21514 Güster, und dem Flächeneigentümer, Stadt Mölln, Der Bürgermeister FB Bauen und Stadtentwicklung, Mölln sowie der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein geschlossen (Anlage 2).
- (5) Für den Eingriff in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Schutzgut Boden), die nachträgliche Kompensation der Sammelsteganlage und die Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume wird der Ausgleich über das Ökokonto „Ochsenkoppel“ Klein Zecher – “ in der Gemeinde Klein Zecher, Gemarkung Hakendorf-Meierhof, Flur 1, Flurstück 5/17 erbracht (AZ: 340-28/31.0663). Es ist die Entwicklung einer extensiven Grünlandbewirtschaftung als Lebensraum für Amphibien und als Biotopverbundstruktur vorgesehen. Hierzu wurden vertragliche Vereinbarungen zwischen der Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG, vertreten durch deren Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Immo Wegner, Am Prüßsee 34, 21514 Güster, und dem Flächeneigentümer, sowie der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein geschlossen (Anlage 3).
- (6) Es sind vom Vorhabenträger weiterhin nachfolgend genannte Artenschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 A zu beachten bzw. durchzuführen.
- (7) Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres - also außerhalb der Brutzeit von Vogelarten der Hecken und Gebüsche - erfolgen, um unmittelbare Verluste von Vogelbruten zu vermeiden.
- (8) Als Ersatz für den Verlust einer Fortpflanzungsstätte des Trauerschnäppers sind 6 Stück geeignete Nistkästen in einem nahegelegenen Waldgebiet vor Beginn des

Rückschnitts und der Rodung der Gehölze für die Baumaßnahmen fachgerecht anzubringen.

- (9) Um das Töten von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen größere Gehölze (Stammdurchmesser ab ca. 30 cm) nur außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen, das heißt außerhalb der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar, entfernt werden. Bäume mit Stammdurchmessern von 40 cm und größer sind im Herbst vor eventuellen Fällarbeiten auf vorhandene Quartiere für Fledermäuse durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson konkret zu überprüfen, um das Eintreten der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Diesbezügliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (10) Um das Töten von Zauneidechsen zu vermeiden, sind im Frühjahr vor Baubeginn die Tiere in ihrer Aktivitätsphase soweit möglich von der Vorhabenfläche abzufangen und auf die Ersatzhabitats umzusiedeln. Das Wiedereinwandern in den Baustellenbereich ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die Ausführungsplanung für die Herstellung der Ersatzhabitats für die Zauneidechse und das Maßnahmenkonzept zur Vermeidung der Tötung von Tieren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

§ 3

Zeitpunkt der Herstellung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen bzw. mit der Entwicklung der Flächen ist vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12 A der Gemeinde Güster zu beginnen.

§ 4

Kostenübernahme für naturschutzrechtlichen Ausgleich

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung und der dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen verbunden sind, im eigenen Namen.
- (2) Der Vorhabenträger zahlt dem Flächeneigentümer über die Landwirtschaftskammer für das Ökokontos „Auf der Heide“ in Mölln und der Flächeneigentümer des Ökokontos „Ochsenkoppel“ in Klein Zecher als Ausgleich für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen das vereinbarte Nutzungsentgelt 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 A.
- (3) Von der Einziehung eines Sicherheitsbetrages sieht die Gemeinde ab.

§ 5

Überwachung der Maßnahmen

Die Beachtung und die fachgerechte Umsetzung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sowie die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen sind durch eine entsprechend qualifizierte und erfahrene Fachperson (ökologische Baubegleitung) vor Ort zu überwachen.

§ 6 Rechtsnachfolger/in

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolger/in weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger/in 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.

§ 7 Rücktritt

- (1) Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes gem. § 47 Abs. 5 VwGO feststeht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Weitere Pflichten entstehen den Parteien aus dem Rückgewährschuldverhältnis nicht. Insbesondere können schon bewirkte Leistungen nicht zurückgefordert werden.

§ 8 Salvatorische Klausel, Schriftformerfordernis, Rechtsweg

- (1) Grundsatz: 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) Anpassungspflicht an Rechtsvorschriften: Falls der Vertrag deutschen oder europäischen rechtlichen Bestimmungen nicht oder nicht mehr entsprechen sollte, werden die Parteien nach Maßgabe dieses Paragraphen Vereinbarungen treffen, die den Vertrag an die jeweils geltenden nationalen oder europäischen Bestimmungen anpassen.
- (3) Anpassungspflicht im Übrigen: 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.

- (4) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht weitergehende Formerfordernisse gem. § 11 Abs. 3 BauGB erforderlich sind.
- (5) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht des Landes Schleswig-Holstein in Schleswig zuständig.

§ 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 A der Gemeinde Güster.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
- Fachbeitrag zur Eingriffsregelung der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau, (Anlage 1)
 - Vereinbarung zum Ökokonto „Auf der Heide“ in Mölln (Anlage 2)
 - Vereinbarung zum Ökokonto „Ochsenkoppel“ in Klein Zecher (Anlage 3)
- (2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Vorhabenträger und das Amt Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

Güster, d. _____
(Ort, Datum)

Güster _____
(Ort, Datum)

Für die Gemeinde Güster:

Für den Vorhabenträger:

Bürgermeister

Geschäftsführer
Freizeitwelt Güster GmbH & Co.KG