Entwurf

**Städtebaulicher Vertrag
gemäß
§ 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch zur
Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur
Verpflichtung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
im Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen**

**Die Gemeinde Büchen,
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Uwe Möller,
Amtsplatz 1
21514 Büchen
(in der Folge als „Gemeinde“ bezeichnet)**

und

.....
(in der Folge als „Vorhabenträger“ bezeichnet)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Gemeinde Büchen stellt zurzeit den Bebauungsplan Nr. 62 für das Gebiet: „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ auf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist bei der Umsetzung des verbindlichen Baurechts mit natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffen zu rechnen.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des verbindlichen Baurechts des Bebauungsplanes Nr. 62 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 sind die Festsetzungen im Teil B Text Nr. 7 „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ des Bebauungsplanes Nr. 62 sowie der dazugehörigen Begründung Nummer 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“ und Nummer 7.3 „Minimierung und Ausgleich“.

Weiterhin ist eine rechtliche Sicherung zur Umsetzung der Errichtung bzw. Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum gemäß Teil B - Text Nr. 5 (Sozialer Wohnungsbau) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

erforderlich. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 70 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind die Sicherung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für den mit dem Bebauungsplan Nr. 62 für das Gebiet: „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.
- (2) Die Kostenübernahme für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger auf seine Kosten.
- (3) Weiterhin dient der Vertrag der rechtlichen Sicherung zur Umsetzung der Errichtung bzw. Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum (Sozialer Wohnungsbau) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) des Bebauungsplanes Nr. 62.

§ 2 Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 62 zur Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen im Teil B Text Nr. 7 „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ des Bebauungsplanes Nr. 62 sowie der dazugehörigen Begründung Nummer 7.2 „Grünordnerische Festsetzungen“ und Nummer 7.3 „Minimierung und Ausgleich“.
- (2) Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben:

2.1 Erhaltungsgebot für eine Eiche

Die innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzte Eiche ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig (*Quercus robur*) zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum durch Stamm- und Wurzelschutz nach DIN 18920 zu schützen. Innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,5 m sind Bodenversiegelungen, Bodenauftrag und -abtrag sowie die Anlage von Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 3,0 m Stammfuß in wassergebundener Bauweise zulässig.

2.2 Baumersatzpflanzungen

Für den Entfall einer landschaftsbildprägenden Buche sind zwei Ersatzbäume, in der Qualität Stammumfang 12/14 cm, als Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig (als Hochstämme) zu ersetzen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume bzw. alte regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Jedem Baum muss eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m³ bzw. 10 m² durchwurzelbarem Bausubstrat zur Verfügung stehen.

2.3 Anpflanzung einer Hecke

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit einem Pflanzgebot ist eine 1,5 m hohe zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Cornus mas (Kornelkirsche), Acer campestre (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Crataegus laevigata (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche) oder Carpinus betulus (Haibuche). Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Rankern begrünter Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe).

2.4 Schutz vor Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten

Der Lebensraum von besonders geschützten Arten wie z.B. Weinbergschnecken, Waldeidechsen und Ringelnattern wird durch die bauliche Verdichtung deutlich eingeschränkt bzw. geht verloren. Der Erhalt der Eiche mit Erhalt einer großen Baumscheibe stellt eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, da dieser Bereich weiterhin von Tieren (auch Insekten und Kleinsäugetern) als Nahrungsraum und Lebensraum genutzt werden kann. Um das Töten von Tieren in der Zeit der Winterruhe zu verhindern, sind geeignete Strukturen wie Komposthaufen, Holzstapel, Laubhaufen etc. nur in der Aktivitätszeit (April bis Oktober) zu entfernen. Dazu muss rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine entsprechende Fachperson zur Rate gezogen werden, um den zeitlichen Ablauf im Zusammenhang mit den gesetzlichen Fällfristen etc. zu regeln.

2.5 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Kompensationsmaßnahmen

Gehölze mit Höhlen, die potenzielle Fledermausquartiere sein könnten, sind durch die Baumaßnahme betroffen. Darüber hinaus können an den Gebäuden Nischen vorhanden sein, die ebenfalls geeignete Tagesverstecke für Fledermäuse bieten. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher möglich, so dass zur Vermeidung des Tötungsverbotes eine Bauzeitenregelung erforderlich wird.

Aufgrund des Stammdurchmessers der nicht zu erhaltenden Buche (60 cm) können hier auch Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind daher weitergehende Regelungen erforderlich. Der Erhalt der Eiche stellt als potenzieller Quartiersbaum eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

- Vermeidungsmaßnahme 1 (Tagesverstecke):

Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze sowie Abrissarbeiten an Gebäuden außerhalb der Sommeraktivität durchzuführen. Diese Maßnahmen dürfen nicht zwischen dem 01.03. und 30.11. durchgeführt werden.

Vor Beginn der Abriss- und Baumfällarbeiten ist ein Fledermausgutachter zu beteiligen. Die innerhalb des Plangebietes stehende Buche ist vor Fällung auf ggf. Winterquartiere zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Herzogtum Lauenburg mitzuteilen, ggf. weitere Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.

- Vermeidungsmaßnahme 2 (Winterquartier):

Zum Schutz von überwinternden Fledermäusen ist die Buche vor Beginn der Winterruhe durch einen Fledermausspezialisten zu untersuchen. Geeignete Quartiere sind zu verschließen. Sollten Quartiere nachgewiesen werden, sind geeignete Ersatzmaßnahmen mit der UNB abzustimmen.

- Kompensationsmaßnahme Fledermäuse:

Zur Kompensation des Verlustes von Tagesverstecken und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Fledermauskästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald in der Umgebung aufzuhängen.

2.6 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln (Gehölz- und Nischenbrüter) sowie Kompensationsmaßnahmen

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (aber siehe auch Zeitraum „Fledermäuse“). Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Besondere zusätzliche Störungen während der Wohnnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten, diese sind vergleichbar mit jetzt schon vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Wohngebiete.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze und Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.

Zur Kompensation des Verlustes von Bruthabitaten und zur Stärkung der lokalen Population sind insgesamt 5 Vogelnistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald in der Umgebung aufzuhängen.

§ 3

Zeitpunkt der Herstellung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Ersatzpflanzungen gem. § 2 Abs. 2.2 und die Anpflanzungen einer Hecke gem. § 2 Abs. 2.3 sind bis spätestens zum 28.02. des folgenden Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahmen an den Wohngebäuden der Gemeinde vorzunehmen und der Gemeinde in geeigneter Form nachzuweisen. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln gem. § 2.5 und 2.6 sind bis zur Baufertigstellung der Wohngebäude durchzuführen und die Standorte der Gemeinde in geeigneter Form nachzuweisen. Die Baufertigstellungen der Wohngebäude sind der Gemeinde umgehend anzuzeigen.

§ 4

Kostenübernahme für naturschutzrechtlichen Ausgleich

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung und der dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und der Minimierungsmaßnahmen verbunden sind, im eigenen Namen.
- (2) Zur Sicherung der Umsetzungspflicht (§ 1 Abs. 1 u. 2) wird der Vorhabenträger der Gemeinde bei rechtsverbindlicher Unterzeichnung dieses Vertrages jeweils eine selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse vorlegen, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung der in Anlage 2 dargestellten Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von insgesamt € sichergestellt ist oder einen Sicherheitsbetrag in Höhe des Betrages auf das Konto oder ein an die Gemeinde Büchen verpfändetes Sparguthaben, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtung von rd. € sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde.
- (3) Der Sicherheitsbetrag in Höhe von € setzt sich gemäß **Anlage 1** zusammen. Zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages wird die Gemeinde Büchen dem Vorhabenträger zur Leistung des Sicherheitsbetrages auffordern. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Bürgschaftsurkunde, den Sicherheitsbetrag oder das verpfändete Sparguthaben nach Erfüllung der Verpflichtungen ohne Verzug an den Vorhabenträger zurückzugeben.
- (4) Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen oder die Ersatzvornahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft, dem Sicherheitsbetrag oder dem Sparguthaben zu befriedigen.

§ 5

Sicherung zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum

Um innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 62 bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ein Anteil von 70 % der künftigen Wohnbebauung als sozialer Wohnraum vorgesehen.

Im Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen ist im Teil B Text unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 (Sozialer Wohnungsbau) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) bei der Errichtung der Gebäude mindestens 70 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im WA 1 ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, im WA1, 70 % öffentlich geförderten Wohnraum gem. dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz selbst zu errichten oder errichten zu lassen.

Die Finanzierung mit öffentlichen Fördermitteln ist nicht zwingend erforderlich. In diesem Fall müssen die erforderlichen Wohnungen analog den Bedingungen im sozialen Wohnungsbau vermietet werden.

§ 6

Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum

Zur Sicherung der Umsetzung der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gegenüber der Gemeinde erforderlich.

Im Zusammenhang, mit der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde Büchen, Teil B - Text Nr. 5 (Sozialer Wohnungsbau) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) bei der Errichtung der Gebäude mindestens 70 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Der Vorhabenträger räumt der Gemeinde zur Sicherung der vorgesehenen Nutzung des öffentlich gefördertem Wohnraum auf dem im Grundbuch von Büchen Blatt verzeichneten Grundbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt ein:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Büchen:
Der Wohnungseigentümer darf 70% des zu errichtenden Mehrfamilienhauses im WA 1, die für den sozialen Wohnungsbau geeignet wären, nur an Haushalte überlassen, die die Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG in Verbindung mit § 7 und § 9 SHWoFG-DVO einhalten. Das Recht wird

befristet auf 20 Jahre; maximal bis zum Ende der Bindungswirkung aus dem Förderbescheid. Die Frist für dieses Recht beginnt am 01. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Nach Ablauf der Frist wird die Gemeinde Büchen auf Verlangen des Käufers die Löschung der vorstehenden Dienstbarkeit im Grundbuch auf dessen Kosten bewilligen.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit in das Grundbuch von Büchen Blatt im Range nach dem Recht Abt. II Nr. 1.

Die Vorlage der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine der Mieter stellen der Gemeindeverwaltung Büchen, Fachbereich 4, den Nachweis für den sozialen Wohnungsbau dar.

§ 7 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. Die Gemeindeordnung ist zu beachten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die vom Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen seinerseits an seine evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabe Verpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8 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.

§ 9

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.

§ 10

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Büchen.

§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Die nachfolgende Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages:
 - Kostenschätzung für die Sicherheitsleistung vom Büro BBS (Anlage 1)

(2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Vorhabenträger und die Gemeinde Büchen FB4 erhalten je eine Ausfertigung.

Büchen, den

....., den

Uwe Möller
Der Bürgermeister

Vorhabenträger