

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ der Gemeinde Büchen

zwischen der

Gemeinde Büchen, vertreten durch den Bürgermeister Uwe Möller, Amtsplatz 1,
21514 Büchen, nachfolgenden „Gemeinde“ genannt,

und

der

Lauenburgischen Sparkassen-Immobilien GmbH, Grambeker Weg 147, 23879 Mölln,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Johan Kruskopf
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Die Gemeinde Büchen stellt derzeit den Bebauungsplanes Nr. 58 „Frachtweg/Schlickweg“ für das Gebiet: „Südlich der Pötrauer Straße, westlich des Schlickweges und östlich des Frachtweges“ der Gemeinde Büchen auf.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem Vorhabenträger am 26.09.2019 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB geschlossen. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind seitens der Gemeinde Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichs- sowie Artenschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 zu erbringen. 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. 58 der Gemeinde Büchen vom Planungsbüro BBS Büro Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel (Anlage 1-4).

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages sind

- a) die naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für den mit dem Bebauungsplan Nr. 58 für das Gebiet „Südlich der Pötrauer Straße, westlich des

Schlickweges und östlich des Frachtweges“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft,

- (b) die externen Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der im Umweltbericht (Kapitel 4.6.6) zum Bebauungsplan Nr. 58 vom Planungsbüro BBS Büro Greuner-Pönicke (Anlage 2) genannten 27.741 m²/Ökopunkte großen Teilfläche des Flurstücks 5/1, Flur 4, Gemarkung Bartelsdorf, Gemeinde Schulendorf. Der private Flächeneigentümer hat mit Bescheid vom 06.01.2021 diese Fläche als Ökokonto mit dem Titel „Bartelsdorf Borchers 2“ anerkannt bekommen, so dass die Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto erfolgen.
- (2) Die Kostenübernahme für die Durchführung und dauerhaften Sicherung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten.

§ 2

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

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 58 zur Durchführung der unter Punkt 4.6 des Umweltberichts genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der Empfehlungen (Ziffer 4.6.1), der Minimierungsmaßnahmen (Ziffer 4.6.2) und der Ausgleichsmaßnahmen (Ziffer 4.6.3 bis 4.6.5). Alle Maßnahmen sind Teil des Grünkonzeptes zum Bebauungsplan und sind der Anlage 4 räumlich zugeordnet.
- (2) Die unter Ziffer 4.6.5 des Umweltberichtes geforderte Ausgleichsfläche für die Regenrückhaltung (A3) soll durch diesen Vertrag nicht ausgeführt werden, da gem. § 2 Abs. 2 Ziffer 6 des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger der letztere verpflichtet ist, eine weitere Erhaltungsfläche mit Anbindung von sandgebundenen Wegen an die Wege aus dem Baugebiet und dem Frachtweg auf dieser Fläche (R laut Bebauungsplan) herzustellen.
- (3) Durch die Herstellung eines Knicks (A1 (A1a und A1b)) geregelt unter Ziffer 4.6.5 des Umweltberichtes durch den Vorhabenträger erfolgt ein vorgezogener Ausgleichsknick (Ziffer 4.6.8) in einer Länge von 494 m. Diese Knicklänge steht gem. § 13 Abs. 11 des Erschließungsvertrages dem Vorhabenträger für andere Maßnahmen zur Verfügung.
- (4) Die Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Empfehlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Stand: 01.12.2020) umzusetzen. Die ergänzenden Erläuterungen des Umweltberichtes und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 58 sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten.
- (5) Die erforderliche, externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemeinde Schulendorf, Gemarkung Bartelsdorf, Flur 4, Teilflurstück 5/1 ist in Lage, Art und Umfang im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 unter Ziffer 4.6.6 (Anlage 2) dargestellt und beschrieben. Diese Fläche ist sowohl geeignet, den Ausgleich für Offenlandarten der Vögel (Feldlerche) als auch die Eingriffe in den Boden (in Kombination mit Arten und Lebensgemeinschaften allgemeiner Bedeutung) auszugleichen. Diese Fläche kann daher multifunktional genutzt werden, so dass kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Es ist eine Fläche von 27.741 m² als Ausgleichsfläche erforderlich. Diese entsprechen 27.741 Ökopunkte. Der Ausgleich wird über das Ökokonto des privaten Flächeneigentümers Herrn Jürgen Borchers „Bartelsdorf Borchers 2“ erbracht (AZ: 420-28/31.1153). Es ist die Herstellung von mesophilem Grünland durch Einsaat mit Regiosaat vorgesehen. Hierzu wurden vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer geschlossen (Anlage 5 + 6).

§ 3

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

- (1) Der Zeitpunkt der Herstellung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich dem Zeitplan der Erschließung des Baugebietes anzupassen. Ungeachtet des Zeitplanes für die Erschließungsanlagen sind die zuvor genannten Maßnahmen bis zum 31.12.2026 endgültig herzustellen.
- (2) Der Zeitpunkt der Herstellung der externen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Schulendorf, Gemarkung Bartelsdorf, Flur 4, Teilflurstück 5/1 richtet sich nach den folgenden Unterlagen:
 - Vertrag zwischen Herrn Jürgen Borchers, Wiesenweg 2, 21516 Schulendorf und dem Vorhabenträger Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH (Ökokonto „Bartelsdorf Borchers 2“ (Anlage 5) und
 - 1. Nachtrag zum Vertrag über die Übernahme/Bereitstellung von Ökopunkten vom 04.12.2020 (Anlage 6)

Danach erfolgt die Einsaat im September 2021.

- (3) Der Vorhabenträger erkennt mit rechtsverbindlicher Unterschrift dieses Vertrages die Verpflichtungen der Gemeinde hinsichtlich der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aus den o.g. Verträgen an und übernimmt diese.

§ 4

Kostentragung

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

§ 5

Sicherung

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Umsetzungsverpflichtungen leistet dieser Sicherheit durch Übergabe einer

Patronatserklärung der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg an die Gemeinde als Gesamtgläubiger.

§ 6

Anforderungen der Gemeinde an die Umsetzung

- (1) Die Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 sind dauerhaft nach bestem biologischen Sachverstand herzustellen.
- (2) Die Gemeinde darf die Umsetzung jederzeit überwachen. Sie ist zu den Baubesprechungen einzuladen. Die Gemeinde hat das Recht zur Mängelrüge. Zu Recht gerügte Mängel wird der Vorhabenträger unverzüglich beseitigen (lassen).
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde von den für die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verwendeten Baustoffen/Pflanzen fachgerecht Proben zu entnehmen und von einer einvernehmlich bestimmten Materialprüfstelle untersuchen zu lassen. Auf Verlangen der Gemeinde sind der Gemeinde Untersuchungsberichte und Proben zu übergeben. Vertragswidrige Baustoffe/Bauteile oder Pflanzen sind innerhalb einer von der Gemeinde zusetzenden Frist zu entfernen.
- (4) Es ist eine biologische Baubegleitung und ein Monitoring gem. Ziffer 5.2 des Umweltberichtes der Gemeinde nachzuweisen.

§ 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

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.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
- Begründung mit den Seiten 1- 61 (Anlage 1)
 - Umweltbericht (Anlage 2)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 3)
 - Grünkonzept (Anlage 4)
 - Vertrag zwischen Herrn Jürgen Borchers, Wiesenweg 2, 21516 Schulendorf und dem Vorhabenträger Lauenburgische Sparkassen-Immobilien GmbH (Ökokonto „Bartelsdorf Borchers 2“) (Anlage 5)
 - 1. Nachtrag zum Vertrag über die Übernahme/Bereitstellung von Ökopunkten vom 04.12.2020 (Anlage 6)
 - Patronatserklärung (Anlage 7).
- (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.

§ 10 Salvatorische Klausel

- (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) 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) 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.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 58 der Gemeinde Büchen.

Büchen, den

Mölln, den

Für die Gemeinde:

Für den Vorhabenträger:

Der Bürgermeister

Geschäftsführer

.....
(Uwe Möller)

.....
(Johan Kruskopf)