

**Städtebaulicher Vertrag  
gemäß  
§ 11 Baugesetzbuch  
zur Umsetzung von  
Vermeidungs-, Minimierungs- und  
Ausgleichsmaßnahmen**

Die Gemeinde Gudow, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Dr.  
Eberhard Laubach, dienstansässig Kaiserberg 17, 23899 Gudow  
(in der Folge als „Gemeinde“ bezeichnet)

und

der Grundeigentümer Herr Karl Johannes Lehmitz, Am Rensemoor 9,  
23909 Ratzeburg,

(Grundeigentümer der Grundstücke: Flurstück 80/4, Flurstück 82/2, Flurstück 82/5,  
Flurstück 131/81 (westlicher Teil = 2.880 m<sup>2</sup> nur Vertragsgrundlage) Flur 6 Gemarkung  
Gudow)  
(in der Folge als KJL bezeichnet)

sowie

der Grundeigentümer Herr Karsten Lehmitz, Brookweg 41, 24568  
Kaltenkirchen,

(Grundeigentümer der Grundstücke: Flurstück 73/2, Flurstück 74/2, Flurstück 75/3,  
Flurstück 76/1, Flurstück 104/12 Flur 6 Gemarkung Gudow)

(in der Folge als KL bezeichnet)

schließen folgenden Vertrag:

### **P r ä a m b e l**

KJL ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Gudow, Flur 6, Flurstücke 80/4, 131/81, 82/2 und 82/5. Diese Grundstücke (das Flurstück 131/81 nur im westlichen Teil zu einer Größe von ca. 2.880 m<sup>2</sup>) bilden den räumlichen Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Nr. 7 für das Gebiet nördlich an die bebaute Ortslage Gudow anschließend, östlich der Parkstraße, nördlich des Sportplatzes gelegen.

KL ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Gudow, Flur 6, Flurstücke 73/2, 74/2, 75/3, 76/1 und 104/12. Diese Grundstücke sind als Flächen naturschutzrechtlicher Kompensation für die Eingriffe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan fasste die Gemeinde am 24.02.2004. Nach mehreren Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplanes zuletzt vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich aus. Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden die maßgeblichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes, teils mehrfach, geändert. Zum Europäischen Naturschutzrecht erging diese auslegende, zu berücksichtigende Rechtsprechung. Im Hinblick darauf und auf eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung hat die Gemeinde eine teils verbotstatbestandsabwendende, teils -kompensierende Gesamtkonzeption entwickelt. Deren Durchführung soll mit diesem Vertrag vor den das Planaufstellungsverfahren abschließenden Schritten nach § 10 BauGB als städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geregelt werden.

Insbesondere sollen Regelungen über die Gegenstände nach Ziffern 1., 2. und 3. des § 11 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien:

**§ 1**  
**Gesamtkonzeption**

Die planerische Gesamtkonzeption ergibt sich aus

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, BSK Bau- und Stadtplanerkontor ,Architekten, Ingenieure, Am Mühlenplatz 23879 Mölln, Stand: \_\_\_\_\_ einschließlich der einzuarbeitenden Abwägungsergebnisse zu den Einwendungen im Bauleitplanverfahren.
2. dem grünordnerischen Fachbeitrag, Planwerkstatt Holzer, Sültenweg 40, 21339 Lüneburg, Stand: \_\_\_\_\_, einschließlich der einzuarbeitenden Abwägungsergebnisse zu den Einwendungen im Bauleitplanverfahren.
3. der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit, BBS Büro Greuner-Pönicke, Beratender Biologe VDBiol., Russeer Weg 54, 24111 Kiel, Stand: \_\_\_\_\_  
  
und
4. der faunistischen Potentialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung, BBS Büro Greuner-Pönicke, Beratender Biologe VDBiol., Russeer Weg 54, 24111 Kiel, Stand: \_\_\_\_\_.

Diese Unterlagen sind den Parteien vollumfänglich bekannt.

Wesentliche Bestandteile der Gesamtkonzeption sind:

Auf den KJL gehörenden Flächen wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen. Mit den Baumaßnahmen gehen einher

- Eingriffe in Natur und Landschaft

und

die erhebliche Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotopes

„Trockenrasen“.

Erhebliche Beeinträchtigungen von NATURA 2000 - Gebieten entstehen nicht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch CEF-Maßnahmen abgewendet.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes sowie zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und auf der Kompensationsfläche durchzuführen und durch ein Monitoring zu flankieren.

Die Maßnahmen bestehen im wesentlichen aus Gehölzpflanzungen und der Errichtung einer Amphibienleiteinrichtung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der ökologischen Gestaltung der Kompensationsfläche. Letztere bestehen aus Erdarbeiten zur Herstellung eines süd- bis südwestexponierten Hanges, dem Auftrag von Boden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einer umlaufenden Verwallung. Pflanzen und Tiere sollen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Kompensationsfläche verbracht werden, teils mit dem zu verbringenden Boden, teils auch individuell.

Die Einzelheiten ergeben sich aus den vorstehend in Bezug genommenen Unterlagen. Diese sind Bestandteil dieses Vertrages und in der jeweils zum Beginn der Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen geltenden Fassung verbindlich.

### **§ 2 Durchführungsverpflichtung**

- (1) KJL übernimmt die Durchführung der Gesamtkonzeption im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe der folgenden Vertragsbestimmungen, der einschlägigen Rechtsvorschriften und der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst.
- (2) KJL trägt alle Kosten der Planung, Durchführung und des Monitorings. Er stellt die Gemeinde davon frei.

**§ 3**  
**Sicherung**

(1) Zur Sicherung der Durchführungspflicht (§ 2) stellt KJL der Gemeinde selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaften zu Beginn der ersten Bauarbeiten einer deutschen Großbank nach folgender Staffelung:

a) Vorbereitende Bodenarbeiten Kompensationsfläche:	
- Abtrag	
- Verwallung	55.000,00 €
b) Oberboden Eingriffsfläche A	
- Abtragen,	
- Verbringen	
und	
- Lagern	12.500,00 €
c) Unterboden Eingriffsfläche A	
- Abtragen,	
- Verbringen,	
- Einbauen	
und	
- Oberboden auftragen	26.700,00 €
d) Zaun- und Pflanzarbeiten Kompensationsfläche	13.100,00 €
e) Bodenabtrag Eingriffsfläche B und Verbringen auf Grünstreifen	900,00 €
f) Fertigstellung Amphibienleiteinrichtung	19.700,00 €
g) Pflanzungen im Geltungsbereich B-Plan	<u>8.800,00 €</u>
insgesamt:	136.700,00 €

(2) Die Gemeinde gibt KJL die einzelnen Bürgschaften nach Baufortschritt entsprechend der Staffelung zurück.

(3) Bei teilweiser Erfüllung der Durchführungspflicht wird die Gemeinde gegenüber der Bank eine Enthftungserklärung in Höhe des entsprechenden Betrages der Umsetzungsmaßnahmen abgeben.

- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des KJL ist die Gemeinde berechtigt noch offenstehende Forderungen oder die Ersatzvornahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.

#### **§ 4 Zustimmung**

KL ist mit der Inanspruchnahme seiner Grundstücke einverstanden und erlaubt KJL und der Gemeinde unwiderruflich und unentgeltlich ihre dauernde Nutzung zur Durchführung der Gesamtkonzeption (§ 1).

#### **§ 5 Dienstbarkeit**

Die Gemeinde und KJL beantragen und KL bewilligt vor Inkrafttreten des B-Planes die Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde und zugunsten von KJL erstrangig, einzutragen im Grundbuch von Gudow, Blatt \_\_\_\_\_, auf den Grundstücken Bestandsverzeichnis lfd. Nr. \_\_\_\_\_ folgenden Wortlauts:

„Das Grundstück dient als Ersatz-/Ausgleichsfläche gem. § 1a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Gudow und ist für Maßnahmen des Naturschutzes bereitzustellen.

Die Gemeinde Gudow und Herr Karl-Johannes Lehmitz, geboren am \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, sind berechtigt, das Grundstück zur Durchführung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Gudow und des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vom \_\_\_\_\_ gemäß der Bewilligung zu nutzen. Das Recht ist für Herrn Karl-Johannes Lehmitz vererblich. Seine Ausübung darf Dritten überlassen werden.

Alle Handlungen die dem ungestörten Naturablauf entgegenstehen oder zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung des Gebietes entgegen den Zielen der planerischen Gesamtkonzeption des Vertrages führen können, sind untersagt. Der Eigentümer hat die zu einer Erreichung des Schutzzweckes

erforderlichen Maßnahmen entschädigungslos zu dulden.“

Die damit verbundenen Kosten trägt KJL.

## **§ 6**

### **Ausnahmegenehmigung + Befreiung**

- (1) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde beim Landesamt f. Landwirtschaft, Umwelt u. ländl. Räume eine Ausnahmegenehmigung f. das Fangen u. Umsetzen v. Zauneidechsen sowie bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung vom Verbot der erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes zu beantragen. Die Gemeinde unterstützt diese Anträge.
  
- (2) Mit Durchführungsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf erst begonnen werden, wenn d. Ausnahmegenehmigung und die Befreiung erteilt sind.

## **§ 7**

### **Ausführungsplanung, Anzeigepflicht**

- (1) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, eine Ausführungsplanung, soweit sie noch nötig ist, der Gemeinde vor Durchführung zur Zustimmung vorzulegen.
  
- (2) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, im Einvernehmen mit der Gemeinde ein leistungsfähiges Ingenieurbüro mit der Ausschreibung der Objekt- und Bauüberwachung und der Dokumentation nach dem Leistungsbild „Freianlagen“ der HOAI zu beauftragen. Auch verpflichtet sich KJL gegenüber der Gemeinde, im Einvernehmen mit der Gemeinde ein leistungsfähiges Büro für die biologische Baubegleitung und -betreuung des Monitorings zu beauftragen. Entsprechende Referenzen sind vor Beauftragung nachzuweisen.
  
- (3) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, den Durchführungsbeginn im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf der Kompensationsfläche der Gemeinde mit zwei Wochen Vorlauf schriftlich anzuzeigen.

**§ 8**

**Anforderungen der Gemeinde an die Durchführung**

- (1) Die Baumaßnahmen und die Freilandanlagen sind in dauerhafter Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie besten biologischen Sachverstandes herzustellen.
- (2) Die Gemeinde darf die Durchführung jederzeit überwachen. Sie ist zu den Baubesprechungen einzuladen. Die Gemeinde hat das Recht zur Mängelrüge. Zu Recht gerügte Mängel wird KJL unverzüglich beseitigen (lassen).
- (3) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, auf Verlangen der Gemeinde für die Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verwendeten Baustoffen/Pflanzen fachgerecht Proben entnehmen und von einer einvernehmlich bestimmten Materialprüfstelle untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsberichte und die Proben sind der Gemeinde zu übergeben. Vertragswidrige Baustoffe/Bauteile oder Pflanzen sind innerhalb einer von der Gemeinde zu setzenden Frist zu entfernen.
- (4) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, den Beginn der Durchführung auch dem Fachbereich „Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen“ und dem Fachdienst „Abfall und Bodenschutz“ des Kreises Herzogtum Lauenburg anzuzeigen. KJL verpflichtet sich weiter gegenüber der Gemeinde, den Fachdienst „Abfall und Bodenschutz“ unverzüglich zu informieren, wenn während der Baumaßnahmen ungewöhnliche Bodenveränderungen oder -verfärbungen festgestellt werden. Die Parteien sind einig, dass sich aus der sonach notwendigen Abstimmung mit dem Fachdienst „Abfall und Bodenschutz“ zum weiteren Vorgehen Änderungen der Gesamtkonzeption (§ 1) ergeben können. So kann es beispielsweise notwendig werden, Boden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auf die Kompensationsfläche zu verbringen, sondern gesondert zu deponieren. Derartige Änderungen der Gesamtkonzeption bewegen sich innerhalb der üblichen Unwägbarkeiten bei Vorhaben wie dem hiesigen und berechtigen keine Partei zur Abstandnahme vom Vertrag.

- (5) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, unverzüglich den Fachdienst "Bauordnung und Denkmalschutz" des Kreises Herzogtum Lauenburg zu benachrichtigen, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. KJL verpflichtet sich weiter gegenüber der Gemeinde, die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. KJL wird auch den zuständigen Bauleiter auf seine Pflichten nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein hinweisen.
- (6) KJL verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Hztg. Lauenburg unaufgefordert und unverzüglich ein Bericht über das Monitoring zur Information zuzuleiten.

### **§ 9 Abnahme**

- (1) Die zur Durchführung nötigen Maßnahmen sind nach schriftlicher Anzeige ihrer vertragsgemäßen Fertigstellung (die Anzeige obliegt KJL) von den Parteien gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme findet zu einem von der Gemeinde bestimmten Zeitpunkt innerhalb von zwölf Werktagen nach dem Eingang der Fertigstellungsanzeige statt.
- (2) Über die Abnahme erstellt die Gemeinde eine Niederschrift.
- (3) Die Gemeinde hat das Recht zur Mängelrüge. In der Niederschrift festgehaltene und zu Recht gerügte Mängel sind innerhalb einer von der Gemeinde zu setzen Frist von KJL zu beseitigen. Nach Ablauf der Frist ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten von KJL selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

### **§ 10 Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Mit dem Beginn der Durchführung übernimmt KJL die Verkehrssicherungspflicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der Erschließungsanlagen und auf der Kompensationsfläche sowie auf den Flächen mit der Leiteinrichtung westl. der Parkstr. und auf d. Nordseite d. Erschließungsstr. Räumlich beschränkt auf die Baugrundstücke endet sie

bei deren Besitzübergabe an die Erwerber.

- (2) KJL haftet direkt gegenüber Dritten und stellt die Gemeinde von jeglicher Haftung frei. Die Freistellung umfasst alle mit der Durchführung zusammenhängenden Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche Dritter.
- (3) KJL versichert seine Haftung. Den Nachweis legt KJL der Gemeinde vor.

## **§ 11**

### **~~Rücktritt~~-Kündigungsrecht**

- (1) Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes gemäß § 47 Abs. 5 VwGO (einschließlich Tenorminus) feststeht, sind ~~KJL und KL~~ die Vertragsparteien berechtigt, ~~von diesem Vertrag zurückzutreten~~ kündigen.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.
- (3) Erfolgt ~~der Rücktritt~~ die Kündigung, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschung der Dienstbarkeit (§ 5) zu bewilligen.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie soll begründet werden.
- (5) ~~Weitere Pflichten entstehen den Parteien aus dem Rückgewährschuldverhältnis nicht. Insbesondere können schon~~ Bewirkte Leistungen können nicht zurückgefordert werden.

## **§ 12**

### **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 enthalten 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 Vertragswerks niedergelegten Zielsetzungen und der beiderseitigen wohlverstandenen Interessenlage sowie der vertraglich erkennbaren Verteilung der Risiken und Lasten dem ursprünglichen 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, etwa nach § 29 GBO, erforderlich sind § 11 Abs. 3 BauGB.
- (5) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht des Landes Schleswig-Holstein in Schleswig zuständig.

### **§ 13**

#### **Rechtsnachfolger**

- (1) KJL 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) KJL verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von KJL im Rahmen einer solchen Weitergabe

übernommenen Verpflichtungen seinerseits an seine evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. KJL haftet der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

- (3) Die nach vorstehenden Regelungen notwendigen schriftlichen Zustimmungen der Gemeinde sind nur rechtswirksam, wenn sie mit einer Unterschrift (Bürgermeister) unter Beifügung eines entsprechenden Protokollauszugs der Gemeindevertretersitzung versehen sind.

### **§ 14 Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird wirksam

- mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB
  - mit der Vorlage der Bürgschaften (§ 3)
  - mit der Eintragung der Grunddienstbarkeiten (§ 5)
- und
- mit dem Versicherungsnachweis (§ 10)

~~— der Genehmigung dieses Vertrages durch die Gemeindevertretung.~~

Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde, KJL, KL und die Amtsverwaltung Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

Gudow, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
für die Gemeinde Gudow

KJL

KL