

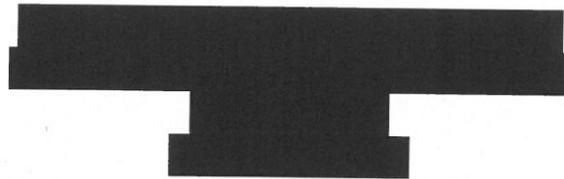
# ENTWURF

## Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 12

zwischen

der Gemeinde Gudow  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Dr. Eberhard Laubach,  
über das  
Amt Büchen  
Amtsplatz 1  
21514 Büchen  
(Gemeinde)

und



(Grundstückseigentümer)

### Vorbemerkungen

Als Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 12 „Schmiedekaten“ der Gemeinde Gudow für das Gebiet Südöstlich der Hauptstraße (L 205), nordöstlich der „Parkstraße“ und nördlich der Straße „Am Köppenberg“, im Anschluss an die vorhandene Bebauung, ist extern, auf dem Flurstück 38 teilweise, der Flur 14, in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff, eine Fläche von insgesamt 6.392 m<sup>2</sup>, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als extensive Gras- und Krautflur entwickelt wird, erforderlich. Auf dieser Fläche sind als Kompensation der verlorengehenden Funktionen und Werte – Grünland mit alten höhlenreichen Obstbäumen - 10 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Außerdem sind Baumpflanzungen im Straßenraum (mindestens 2 Stück) sowie auf den Grundstücken (jeweils pro neu bebautes Grundstück 1 Laubbaum zur Straßenseite und 1 Obsthochstamm im Garten) als naturschutzrechtliche

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist das Anbringen von 5 Großraumhöhlen für Fledermäuse auf älteren Bäumen in der Umgebung, vor dem Fällen der vorhandenen Obstbäume, vorzunehmen. Die Großraumhöhlen für Fledermäuse sind dauerhaft zu erhalten.

Ferner ist als Ausgleich für den Verlust von Nisthöhlen für Gehölzhöhlenbrüter des Siedlungsraums 5 geeignete Nisthöhlen an vorhandenen Bäumen im Umfeld vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist [REDACTED].

Dieser Vertrag dient der rechtlichen Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wie der externen Kompensationsfläche, die Baumpflanzungen im Straßenraum sowie auf den Grundstücken und die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Ferner regelt dieser Vertrag die Pflege der extensiven Gras- und Krautflur und den Bäumen, sowie die dauerhafte Duldung dieser Kompensationsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer auf seinen Flächen.

## § 1

### **Herstellung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen für die externe Fläche mit der extensiven Gras- und Krautflur und Obstbäumen, die Baumpflanzungen im Baugebiet und die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Fläche der externen Kompensationsmaßnahmen ([REDACTED]) verpflichtet sich hiermit, die Kosten für die Herstellung und die künftige Unterhaltung der 6.392 m<sup>2</sup> großen extensiven Gras- und Krautflur mit den 10 Obsthochstämmen im westlichen Bereich des Flurstücks 38, der Flur 14, in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff der Gemeinde Gudow, in vollem Umfang zu tragen. Art und Umfang der Herstellung der Kompensationsfläche (extensive Gras- und Krautflur mit der Pflanzung von 10 Obsthochstämmen) sowie die räumliche Ausdehnung der Kompensationsfläche werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie in dem dazugehörigen grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Gudow geregelt.

Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 die Kosten und die Umsetzung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken) zu übernehmen und sicherzustellen. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen im Straßenraum, Baumpflanzungen auf den Grundstücken) werden in der

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie in dem dazugehörigen grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Gudow geregelt.

Der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Fläche der externen Kompensationsmaßnahmen ( [REDACTED] ) verpflichtet sich hiermit die Kosten und für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (5 Großraumhöhlen für Fledermäuse und 5 Nisthöhlen für Gehözhöhlenbrüter) zu übernehmen und zu sichern.

## § 2

### **Duldung der Kompensationsfläche (extensive Gras- und Krautflur)**

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit zur dauerhaften Duldung der externen Kompensationsfläche mit der extensiven Gras- und Krautflur im westlichen Bereich des Flurstücks 38, der Flur 14 der Gemarkung Segrahn-Meierhoff. Die Kompensationsfläche wird auf einer Fläche von 6.392 m<sup>2</sup> durch die Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur mit 10 Obsthochstämmen gesichert. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die erforderliche Pflege der extensiven Gras- und Krautflur und den Obstbäumen durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag auch einem möglichen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## § 3

### **Fertigstellung der externen Kompensationsfläche (extensive Gras- und Krautflur mit Obstbäumen) sowie die Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen**

Die zuvor genannte externe Ausgleichsfläche ist bis zum 30.04.2015 fertig zu stellen.

Das Anbringen der 5 Großraumhöhlen für Fledermäuse sowie die 5 Nistplätze für Gehözhöhlenbrüter des Siedlungsraums ist vor dem Fällen der alten Obstbäume vorzunehmen.

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 zurückzutreten.

Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

## § 4

### Abnahme und Mängelansprüche

Die vom Grundstückseigentümer herzustellenden Kompensationsmaßnahmen 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.

- (1) Das Ergebnis der Abnahme ist in einer von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnenden Niederschrift zu dokumentieren.
- (2) 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.
- (3) Die Frist für die Mängelansprüche wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde.

## § 5

### Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Grundstückseigentümer ergebenden Verpflichtungen wird der Grundstückseigentümer der Gemeinde 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 2 002 000 BLZ 230 527 50 zum Kassenzeichen VE 514 einzuzahlen. Der Sicherheitsbetrag in Höhe von ..... Euro setzt sich gemäß **Anlage 1** zusammen. Die Sicherheitsleistung ist zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung zu erbringen.

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.

Nach Abnahme der Kompensationsmaßnahmen wird der Sicherheitsbetrag gegen Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten ausgezahlt.

Die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen dieses Vertrages werden ausschließlich von der Verwaltung des Amtes Büchen – Fachbereich 4 – wahrgenommen.

## § 6

### 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.

## § 7

### 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 nächst gelegene 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.

## **§ 8 Rechtsnachfolger**

- (1) Der Grundstückseigentümer 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 Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die vom Grundstückseigentümer im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen seinerseits an seine evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabe Verpflichtung weiterzugeben. Der Grundstückseigentümer 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.

## **§ 9 Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird wirksam

- mit Unterzeichnung beider Vertragsparteien
- mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12, § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB
- mit dem Eingang des Sicherheitsbetrages oder Vorlage einer Bankbürgschaft

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Grundstückseigentümer und die Amtsverwaltung Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

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

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

Für die Gemeinde Gudow  
Der Bürgermeister

Grundstückseigentümer