

## Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften  
Sicherung **der Ausgleichsmaßnahmen** sowie zur Durchführung der  
Artenschutzmaßnahmen zum Bebauungsplan  
Nr. 12 A der Gemeinde Güster

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

und



(in der Folge als „Vorhabenträger“ bezeichnet)

schließen folgenden Vertrag:

### 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.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind **die Ausgleichsmaßnahmen** und die Artenschutzmaßnahmen 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 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 60/5, Flur 45, Gemarkung Güster, Gemeinde Güster. Eigentümer des Flurstücks ist der Vorhabenträger.
- (3) 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, vorbehaltlich der Abwägung zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 A.
- (2) **Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 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 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.
- (4) Es sind vom Vorhabenträger weiterhin nachfolgend genannte Artenschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 A zu beachten bzw. durchzuführen.

- (5) 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.
- (6) Als Ersatz für den Verlust einer Fortpflanzungsstätte des Trauerschnäppers sind 6 Stück geeignete Nistkästen in einem nahegelegenen Waldgebiet fachgerecht anzubringen.
- (7) 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.
- (8) 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

Die Umsetzung der **Ausgleichsmaßnahmen** und der Artenschutzmaßnahmen hat mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12 A der Gemeinde Güter zu erfolgen bzw. die Flächen haben sich entsprechend zu entwickeln.

### § 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) Von der Einziehung eines Sicherheitsbetrages sieht die Gemeinde ab.

#### Oder:

- (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 externen Ausgleichsmaßnahmen und die Durchführung der geforderten Artenschutzmaßnahmen in Höhe von insgesamt [REDACTED],- € sichergestellt ist oder einen Sicherheitsbetrag in Höhe des Betrages auf das Konto der Amtskasse Büchen, KSK Ratzeburg, IBAN DE21 2305 2750 0002 002000, BIC NOLADE 21RZB zum Kz.: [REDACTED] oder ein an die Gemeinde Güter verpfändetes Sparguthaben, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtung von rd. [REDACTED] € sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde.

(3) Der Sicherheitsbetrag in Höhe von [REDACTED] setzt sich gemäß **Anlage 2** zusammen. Zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages wird das Amt Büchen den Vorhabenträger zur Leistung des Sicherheitsbetrages auffordern. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Bürgschaftsurkunde, den Sicherheitsbetrag oder das verpfändete Sparguthaben nach vollständiger Erfüllung der Verpflichtungen ohne Verzug an den Vorhabenträger zurückzugeben.

(4) Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit eines 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) Von der Einziehung eines Sicherheitsbetrages für die weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich (§ 1 Abs. 3 ) sieht die Gemeinde ab.

**Oder:**

(2) Zur Sicherung der Umsetzungspflicht (§ 1) wird der Vorhabenträger entsprechend \_\_\_\_\_ € (**Betrag ist noch von der Planungsgruppe zu ermitteln**) 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 und die Durchführung der geforderten Artenschutzmaßnahmen in Höhe von insgesamt \_\_\_\_\_ € sichergestellt ist oder einen Sicherheitsbetrag in Höhe des jeweiligen Kostenanteils auf das Konto der Amtskasse Büchen, KSK Ratzeburg, IBAN DE21 2305 2750 0002 002000, BIC NOLADE 21RZB zum Kz.: [REDACTED] oder ein an die Gemeinde Güster verpfändetes Sparguthaben, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtung von rd. \_\_\_\_\_ € sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde.

Der Sicherheitsbetrag in Höhe von \_\_\_\_\_ € setzt sich gemäß **Anlage 2** zusammen. Zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages wird das Amt Büchen den Vorhabenträger zur Leistung des Sicherheitsbetrages auffordern.

(3) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Bürgschaftsurkunde, den Sicherheitsbetrag oder das verpfändete Sparguthaben nach vollständiger Erfüllung der Verpflichtungen ohne Verzug an den Vorhabenträger zurückzugeben.

(4) Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit eines 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 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.

## **§ 6 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) Erfolgt der Rücktritt, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschung der Dienstbarkeit (§ 5) zu bewilligen.
- (3) Weitere Pflichten entstehen den Parteien aus dem Rückgewährschuldverhältnis nicht. Insbesondere können schon bewirkte Leistungen 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 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.

## **§ 8**

### **Wirksamwerden**

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

## **§ 9**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
  - Fachbeitrag zur Eingriffsregelung der Planungsgruppe Landschaft, Baum-schulenweg 8, 21514 Klein Pampau, (Anlage 1)
  - Kostenschätzung für Sicherheitsleistungen (Anlage 2) (*wenn Gemeinde es fordert*).

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

---

(Ort, Datum)

---

(Ort, Datum)

Für die Gemeinde Güster:

Für den Vorhabenträger:

---

Bürgermeister

