

## 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 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

[REDACTED]

(in der Folge als „Vorhabenträger“ bezeichnet)

und

[REDACTED]

(in der Folge als „Vorhabenträger“ bezeichnet)

schließen folgenden Vertrag:

### Präambel

Die Gemeinde Güster stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet „Flächennutzungsplan Teiländerungsbereiche 4 + 5, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich und westlich der Straße Am Moorweg“ auf.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt **sind Ausgleichsmaßnahmen** sowie Artenschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu erbringen.

Für die Durchführung, die dauerhafte Sicherung sowie die Kostenübernahme **der Ausgleichsmaßnahmen** und der Artenschutzmaßnahmen durch die Vorhabenträger wird dieser Vertrag geschlossen. Maßgeblich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Artenschutzmaßnahmen ist der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan

Nr. 12 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 für das Gebiet „Flächennutzungsplan Teiländerungsbereiche 4 + 5, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich und westlich der Straße Am Moorweg“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.
- (2) Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf den **im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12 von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau** (Anlage 1) dargestellten Flurstücken 8/88,15/18,15/25 der Flur 1, Gemarkung Güster, in einer zusammenhängenden Fläche (Flächengröße insgesamt ca. 62.366 m<sup>2</sup>). Eigentümer der Flurstücke ist [REDACTED].
- (3) Die Kostenübernahme für die Umsetzung **der Ausgleichsmaßnahmen** und der Artenschutzmaßnahmen erfolgt durch die Vorhabenträger auf deren Kosten. Dabei erfolgt entsprechend des im Fachbeitrag ermittelten Ausgleichserfordernisses eine Kostenverteilung von 63 % auf die [REDACTED] und von 37 % auf [REDACTED].

## **§ 2 Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 zur Durchführung **der Ausgleichsmaßnahmen** entsprechend des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (**Anlage 1**), vorbehaltlich der Abwägung zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.
- (2) **Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umzusetzen. Die ergänzenden Erläuterungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12 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 von der Pla-**

nungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (**Anlage 1**) dargestellt und beschrieben. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen. Auf der Fläche sind einzelne Nadelgehölze (ca. 25 %) zu entnehmen. Dabei ist der „Schirm“ über der vorhandenen Verjüngung zu erhalten. Die Naturverjüngung ist weiter zu fördern. Eine Nachpflanzung soll grundsätzlich nicht erfolgen. Dabei ist die Verjüngung von Kiefer und Lärche regelmäßig zu kontrollieren. Aufkommen von Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sind zurückzuschneiden. Die vereinzelt vorhandenen Fichtenbestände sind komplett zu räumen und mit Laubgehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation wieder aufzupflanzen. Auf eine Nachpflanzung ist auch hier bei sehr kleinen Flächen zu verzichten. Entwicklungsziel auf den höher gelegenen, sandigen Flächen ist ein trockener Stieleichen-Birken-Bestand. In den feuchteren Senken sollte sich ein standortgerechter Feuchtwald mit Erlen und Eschen entwickeln. 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 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) Um das Töten von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen größere Gehölze (Stammdurchmesser ab ca. 30 cm) nur außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen, das heißt nur in der Zeit vom 01.12. bis 28.02., entfernt werden. Alternativ sind diese Gehölze von einem Biologen vor der Fällung auf Höhlungen zu untersuchen.
- (7) Das Töten von Zauneidechsen bei der Realisierung der Planungen auf dem Campingplatz ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind auf Vorhabenebene mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum abzustimmen.

### **§ 3**

#### **Zeitpunkt der Herstellung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

### **§ 4**

#### **Kostenübernahme für naturschutzrechtlichen Ausgleich**

(1) Die Vorhabenträger tragen alle Kosten, die mit der Umsetzung und der dauerhaften Sicherung **der Ausgleichsmaßnahmen** und der Artenschutzmaßnahmen verbunden sind, im eigenen Namen. Dabei erfolgt entsprechend des im Fachbeitrag ermittelten Ausgleichserfordernisses eine Kostenverteilung von 63 % auf [REDACTED] und von 37 % auf [REDACTED].

(2) Von der Einziehung eines Sicherheitsbetrages sieht die Gemeinde ab.

**Oder:**

(2) Zur Sicherung der Umsetzungspflicht (§ 1 Abs. 1 u. 2) werden die Vorhabenträger entsprechend ihres Kostenanteils [REDACTED] 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 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 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 und ist entsprechend der Kostenaufteilung (Abs. 1) umzulegen. 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) werden die Vorhabenträger entsprechend ihres Kostenanteils ([REDACTED] und [REDACTED] € (**Beträge sind 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.: VE 514 oder ein an die Gemeinde Güter 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 und ist entsprechend der Kostenaufteilung (§ 1 Abs. 1) umzulegen. 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) Die Vorhabenträger sind berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger/innen weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von den Vorhabenträgern im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger/innen mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Vorhabenträger haften der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, solange die Gemeinde sie 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 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 vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde, die Vorhabenträger und  
das Amt Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

Für die Gemeinde Güster:

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

Für den Vorhabenträger

Für den Vorhabenträger

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_