

Entwurf (Stand 01.06.17)

Städtebaulicher Vertrag

**gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften
Sicherung der naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Aus-
gleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs-
maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Roseburg**

Die Gemeinde Roseburg, vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Otto Lübke, wohnhaft Kastanienweg 4, 21514 Neu-Güster,
(in der Folge als „Gemeinde“ bezeichnet)

und

.....
(in der Folge als „Vorhabenträgerin“ bezeichnet)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Gemeinde Roseburg stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet: „Wotersener Weg Nr. 7/7a tlw. (Flurstücke 57/1, 57/2 tlw. , Flur 3, 1/5 tlw. und 87/2 tlw., Flur 5, Gemarkung Roseburg)“ auf.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu erbringen. Für die Durchführung, die dauerhafte Sicherung sowie die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin wird dieser Vertrag geschlossen. Maßgeblich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Artenschutzmaßnahmen ist der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Roseburg von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind die naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für den mit dem Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet: „Wotersener Weg Nr. 7/7a tlw. (Flurstücke 57/1, 57/2 tlw., Flur 3, 1/5 tlw. und 87/2 tlw., Flur 5, Gemarkung Roseburg)“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.
- (2) Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 6 von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (Anlage 1) dargestellten, ca. 1.700 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1/5, Flur 5, Gemarkung Roseburg, Gemeinde Roseburg. Eigentümer des Flurstücks ist die Vorhabenträgerin.
- (3) Die Kostenübernahme für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen erfolgt durch die Vorhabenträgerin auf deren Kosten.

§ 2

Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 6 zur Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau.
- (2) Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben:

Erhaltung von Bäumen

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Bei einer erforderlichen Ersatzpflanzung ist ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit der Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, zu verwenden. Für den Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Knickschutzstreifen

Zum Schutz des vorhandenen Knicks wird zum Gewerbegebiet ein 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen vom Knickfuß) vorgelagert. Der Knickschutzstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist zum Gewerbegebiet hin dauerhaft abzuzäunen.

Rodung und Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel zu vermeiden, sind die Rodungen von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) durchzuführen.

Abriss von Gebäuden nur innerhalb des Hochwinters (Dezember – Februar) / Schutz der Sommerquartiere von Fledermäusen

In den Gebäuden sind Sommerquartiere von Fledermäusen möglich. Gebäude sind daher nur innerhalb des Hochwinters (Dezember – Februar) abzureißen. Dieser Zeit-

raum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in dem betreffenden Gebäude ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann oder der konkrete Witterungsverlauf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterquartiere unmöglich macht (z. B. anhaltender Frost bis März).

Wenn im Zusammenhang mit einem Abriss, Umbau und/oder der Sanierung von Gebäuden im Plangebiet von der geregelten Bauzeit (Dezember - Februar) abgewichen werden soll, ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des jeweiligen Bauvorhabens von einer geeigneten, qualifizierten Fachperson umfänglich auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus eventuell abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

Bereitstellung künstlicher Quartiere für Fledermäuse bei Abriss von Gebäuden

Bei dem Abriss von Gebäuden sind künstliche Höhlen für Fledermäuse als Ersatz für die verloren gehenden Gebäudequartiere bereitzustellen. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind. Die Quartiere können sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen der Umgebung installiert werden. Es sind je 5 der folgenden Quartiertypen zu installieren:

1. Kleinere Quartiere in Mauernischen werden durch Fledermauskästen ersetzt.
2. Quartiere in Dachstühlen können nur durch Großraumhöhlen ersetzt werden.

Auch die Auswahl künstlicher Quartiere für Fledermäuse und das Anbringen an passenden Standorten sind durch eine geeignete, qualifizierte Fachperson zu überwachen.

Zwischenlagerung des Oberbodens

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchgeführt werden. Abzufahrender Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die unbelasteten Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und dort zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

- (3) Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umzusetzen. Die ergänzenden Erläuterungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan 6 von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (Anlage 1) sind bei der Durchführung der Maßnahmen wie folgt zu beachten:

Anpflanzung von Bäumen

Für je sechs Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit der Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m² zu schaffen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist kurzfristig für Ersatz zu sorgen. Geeignete Baumarten sind:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche.

Neuanlage eines Gehölzstreifens zur landschaftlichen Einbindung

An der Süd- und Westgrenze des Baugebietes ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Er dient der landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Gewerbegebiets. Der Gehölzstreifen ist dreireihig anzupflanzen. Die Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen sollen 1,5 m x 1,5 m betragen. Zu beiden Seiten des Gehölzstreifens ist je ein 1 m breiter Saumstreifen anzulegen. Dieser ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und soll langfristig Raum für die Entwicklung der Gehölze bieten.

Die Pflanzung ist – einschließlich der Saumstreifen – in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist dieser zur freien Landschaft hin abzubauen. Zum Gewerbegebiet ist der Gehölzstreifen dauerhaft einzuzäunen, damit verhindert wird, dass der Gehölzstreifen als Lagerfläche o. ä. genutzt wird.

Für die Pflanzungen sind folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzqualität:

verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm

verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm.

- (4) Die erforderliche externe Ausgleichsmaßnahme ist in Lage, Art und Umfang im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 6 von der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau (Anlage 1) dargestellt und beschrieben. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Als externe Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff sollen eine Teilfläche von 1.700 m² des Flurstücks 1/5, Flur 5, Gemarkung Roseburg, dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt und genutzt werden. Die Fläche liegt im Süden des Plangebietes (vgl. Abb. 4 und 5 des Fachbeitrages) und befindet sich in Privatbesitz der Vorhabenträgerin.

Bestand:

Auf der geplanten Ausgleichsfläche (bestehend aus zwei Teilflächen) befinden sich Lagerflächen und Acker. Auch das übrige Flurstück wird als Acker genutzt. Die Ausgleichsfläche liegt südlich und nördlich der vorhandenen Sumpffläche. Im Norden der

Sumpffläche befindet sich ein Sumpf mit Uferbewuchs aus Schilf, Rohrglanzgras, Großem Schwaden und Kohldistel. An der nordwestlichen Grenze des Sumpfes stockt ein Gehölzbestand aus Erle und Weide mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m. Südlich des Sumpfes befindet sich eine Schilf-Röhricht-Fläche.

Planung und Entwicklungsziel:

Entwicklung Sukzessionsflächen

Die beiden Teilflächen sind dauerhaft stillzulegen und in der Entwicklung sich selbst zu überlassen. Dies dient der Arrondierung des Feuchtgebietes rund um den vorhandenen Sumpf. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie eine Bodenbearbeitung und Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Gegenüber der angrenzenden Ackernutzung ist eine Abgrenzung durch einen landschaftsgerechten Zaun (Pfahlpflockreihe o.ä.) erforderlich. Ggf. vorhandene Materiallager und Erdlager im Bereich der Ausgleichsfläche und im Bereich der vorhandenen Sumpffläche sind zu entfernen, damit sich die Fläche als Ausgleichsmaßnahme naturnah entwickeln kann. **Im Bereich der vorhandenen Sumpffläche sind gegebenenfalls vorhandene Ablagerungen schonend möglichst zu entfernen. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten sind.** Für einen gemeinsamen Ortstermin zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen steht die Untere Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) zur Verfügung.

- (5) **Sollte sich das Gewässer an dem angrenzenden Geltungsbereich dahingehend ändern, dass es sich um ein Laichgewässer für Amphibien handelt, ist mit der Umsetzung und dem Betrieb des Gewerbegebietes das Töten von Amphibien durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzeiten, Leiteinrichtung) zu vermeiden.**
- (6) **Die Vorhabenträgerin beabsichtigt weiter, die Schließung der vorhandenen Lücke/Durchfahrt im Knick südlich des Geltungsbereichs vorzunehmen.**
- (7) Über die Umsetzung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde mit einigen aussagekräftigen Fotos zu gegebener Zeit umgehend zu berichten.

§ 3

Zeitpunkt der Herstellung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen nach § 2 Abs. 4 und die Neuanlage eines Gehölzstreifens zur landschaftlichen Einbindung gem. § 2 Abs. 3 hat innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie das Anpflanzen von Bäumen nach § 2 Ziffer 3 sind mit der Entwicklung der Flächen vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Roseburg auszuführen.

§ 4

Kostenübernahme für naturschutzrechtlichen Ausgleich

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung und der dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und der Minimierungsmaßnahmen verbunden sind, im eigenen Namen.

- (2) Zur Sicherung der Umsetzungspflicht (§ 1 Abs. 1 u. 2) wird die Vorhabenträgerin 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 in Höhe von insgesamt 9.300,00 € sichergestellt ist oder einen Sicherheitsbetrag in Höhe des Betrages auf das Konto der Amtskasse Büchen bei der Postbank Hamburg, IBAN DE64 2001 0020 0019 4012 00 (BIC:PBNKDEFF) zum Kz.: VE 514 oder ein an die Gemeinde Roseburg verpfändetes Sparguthaben, aus dem sich ergibt, dass die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtung von rd. 9.300,00 € sichergestellt ist. Die Verfügungsgewalt liegt ausschließlich bei der Gemeinde.
- (3) Der Sicherheitsbetrag in Höhe von 9.300,00 € setzt sich gemäß **Anlage 2** zusammen. Zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages wird das Amt Büchen der Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin zurückzugeben.
- (4) Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin 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 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich (§ 1 Abs. 3) sieht die Gemeinde ab.

§ 5 Rechtsnachfolger/in

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolger/in weiterzugeben. Sie wird diese außerdem verpflichten, die von der Vorhabenträgerin im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger/in mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin 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 die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) 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. 6 der Gemeinde Roseburg.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Die nachfolgende Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages:
 - Fachbeitrag zur Eingriffsregelung der Planungsgruppe Landschaft, Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau, (Anlage 1)
 - Kostenschätzung für die Sicherheitsleistung bzw. Bürgschaftsurkunde (Anlage 2)
- (2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Gemeinde, die Vorhabenträgerin und das Amt Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

Für die Gemeinde Roseburg:

Für die Vorhabenträgerin:

Bürgermeister
Otto Lübke