

# Entwurf

## Städtebaulicher Vertrag

**gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Umsetzung und zur  
Kostenübernahme von Minimierungs-, Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahmen zur**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf der Heide“ der Gemeinde Büchen**

zwischen der

Gemeinde Büchen, vertreten durch den Bürgermeister Uwe Möller, Amtsplatz 1, 21514 Bü-  
chen, nachstehend Gemeinde genannt,

und

, nachstehend Vorhabenträger genannt,

#### **Präambel**

Die Gemeinde Büchen stellt derzeit die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Auf der Heide“ für das Gebiet: Gewerbegrundstücke nördlich der Straße Heideweg, südlich, östlich und westlich der Straße „Auf der Heide“, Hausnummern 1-7.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB geschlossen. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind seitens der Gemeinde Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Für die Umsetzung und Kostenübernahme der Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Eingriffe durch den Vorhabenträger wird dieser Vertrag geschlossen. Maßgeblich für die Kompensationsmaßnahmen ist die Begründung mit Bilanzierung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen, erstellt von der Planwerkstatt Nord, Am Moorweg 13, 21514 Güster in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro BBS Büro Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel.

#### **§ 1**

#### **Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist

die vollständige Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem in der Präambel aufgeführten Bebauungsplan. Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Festlegungen der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt über eine Ökokontofläche in privater Trägerschaft über die Gemeinde. Es werden Ausgleichszahlungen vereinbart, die der Vorhabenträger an die Gemeinde zu erstatten hat.

## **§ 2**

### **Art und Umfang der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Die Gemeinde verpflichtet sich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Vorhabenträger im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes 33 (Fläche des Vorhabenträgers) zur Umsetzung der in der Anlage zur Begründung der Planwerkstatt Nord in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro BBS Greuner-Pönicke, genannten Ersatzmaßnahmen als Ausgleich über die Nutzung von Ökokonten. Die Festlegung der Flächen und Flächengrößen erfolgt entsprechend der Anlage zur Begründung (Anlage 1).

## **§ 3**

### **Zeitpunkt der Herstellung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Der Zeitpunkt der Herstellung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Gemeinde richtet sich nach folgenden Unterlagen:
  - Vertrag zwischen Herrn Jürgen Borchers, Dorfstraße 6, 21516 Schulendorf und der Gemeinde Büchen (Ökokonto Am Scheidebach-Borchers beim Kreis Herzogtum Lauenburg) Anlage 2.

Die vertraglichen Vereinbarungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen.

Der Vorhabenträger erkennt mit rechtsverbindlicher Unterschrift dieses Vertrages die Verpflichtungen der Gemeinde hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen aus den o.g. Verträgen an.

## **§ 4**

### **Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die für die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen entstehenden Kosten vollständig zu tragen.
- (2) Die Gemeinde wird die Ersatzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen auf den unter § 3 (1) genannten Ökokontoflächen in Form einer Ausgleichszahlung erbringen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Kostenübernahme in Höhe von [REDACTED]. Die Gemeinde ist hier bereits in Vorleistung getreten. Der Vorhabenträger wird den Betrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung auf das Konto der Amtskasse Büchen bei der Kreissparkasse Büchen, [REDACTED] einzahlen.

## **§ 5**

### **Rücktritt**

- (1) Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes gem. § 47 Abs. 5 VwGO feststeht, sind die Vertragsparteien berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.

- (2) Weitere Pflichten entstehen den Parteien aus dem Rückgewährschuldverhältnis nicht. Insbesondere können schon bewirkte Leistungen nicht zurückgefordert werden.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie soll begründet werden.
- (4) Bewirkte Leistungen können nicht zurückgefordert werden.

## **§ 6 Rechtsnachfolger**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen seinerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

- (1) Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
  - Anlage zur Begründung (Bilanzierung) (Anlage 1).
  - Vertrag zwischen Herrn Jürgen Borchers, Dorfstraße 6, 21516 Schulendorf und der Gemeinde Büchen (Ökokonto Am Scheidebach-Borchers beim Kreis Herzogtum Lauenburg) (Anlage 2)
- (2) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Der vorliegende Vertrag und dessen Interpretation unterliegen deutschem Recht. Für Streitigkeiten über und aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schleswig örtlich zuständig.

## **§ 8 Salvatorische Klausel**

- (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).



# Anlage 1

## Anlage zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

### **Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit Darstellung der erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches**

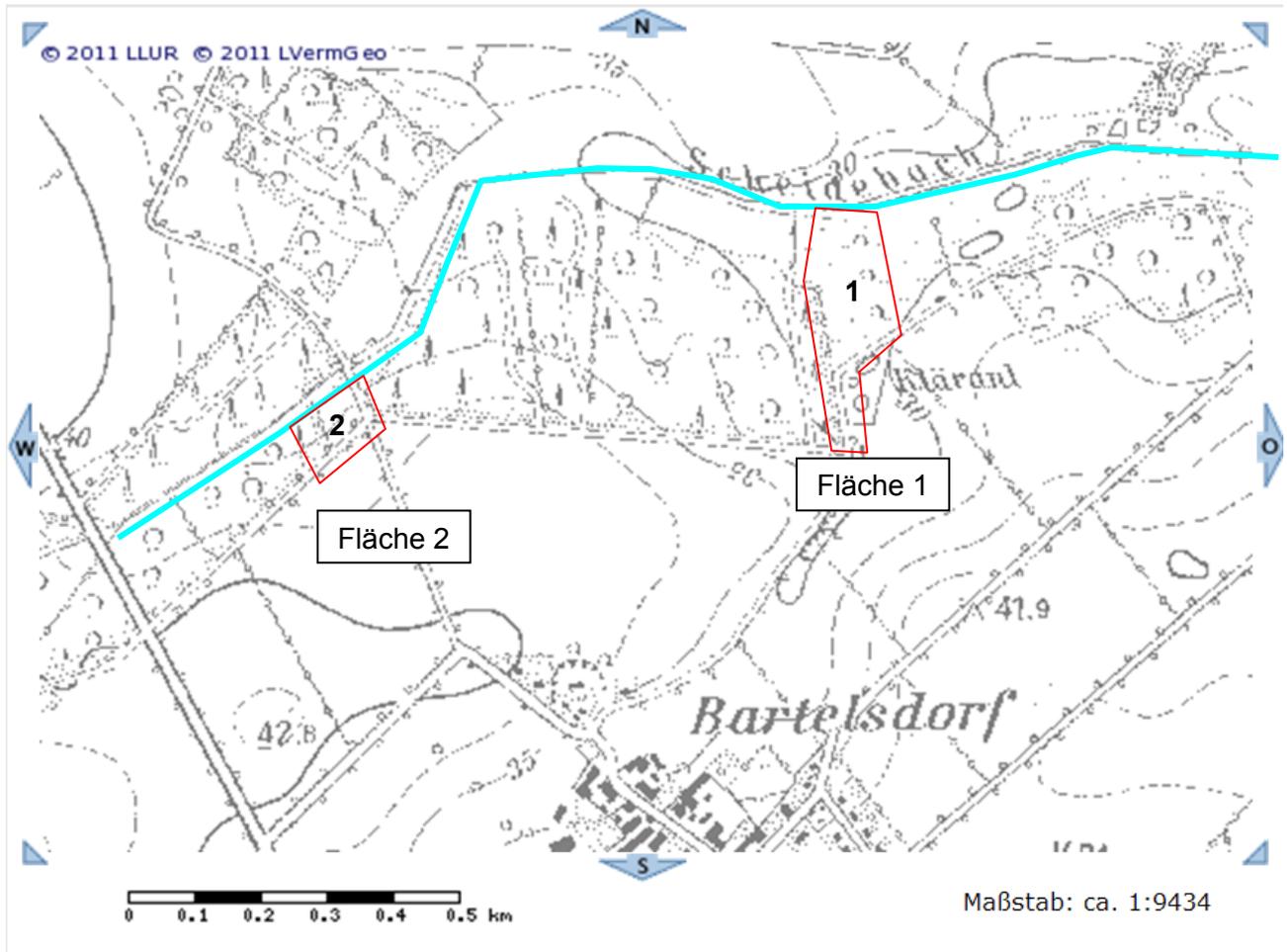
Im Zusammenhang mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde folgender Ausgleichsbedarf ermittelt:

| <b>Maßnahme<br/>Grünordnung</b> | <b>Bestehendes Recht</b>                     | <b>Planung 3. Änderung</b>                                 | <b>Differenz</b>  |
|---------------------------------|--|--|---|
| Knick Mitte<br>(Bestand)        | 145 m Länge                                  | 102 m Länge<br>(Bestandsfestsetzung)                       | 43 m x 1,1 = - 47,3 m   |
| Knick Ost-West                  | 115 m Länge                                  | Bestand: 61 m Länge<br>(Bestandsfestsetzung)               | 54 m x 1,1 = - 59,4 m   |
|                                 | Summe: 260 m                                 | Summe: 163 m   | Es fehlen:<br>97 m x 1,1 = - 106,7 m  |
| Knick Heideweg                  | Keine Veränderung                            |  |   |
| Knickneuanlage<br>im Gebiet     |  | Ausgleichsfläche Knick<br>Knicklänge gesamt<br>108 m Länge | Knickneuanlage als<br>anrechenbarer Ausgleich<br>+ 108 m                                      |
| Straßenrand-<br>begrünung 50 %  | 8 m x 415 m x 50 %<br>= 1.660 m <sup>2</sup> | 5 x 415 m x 50 %<br>= 1.037,50 m <sup>2</sup>              | Verlust Grünfläche: 622,50<br>m <sup>2</sup>  |
| Baunach-<br>verdichtung         | GRZ 0,5                                      | GRZ 0,8  | Wird im vereinfachten<br>Verfahren nicht bilanziert<br>kein Ausgleich                         |
| <b>Zusammen-<br/>stellung</b>   |  |  | <b>Defizit Knick:<br/>ausgeglichen</b><br><b>Verlust Grünfläche: 622,50<br/>m<sup>2</sup></b> |

Der Ausgleich für Grünfläche kann voraussichtlich über das Ökokonto „Borchers-Schulendorf“ erbracht werden. Hier stehen ausreichend, auch trockenere Grünlandbiotope für den flächigen Ausgleich von 622,50 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### **Für das Ökokonto von Herrn Borchers sind folgende Ziele genannt:**

Naturnahe Aufforstung, naturnaher Waldumbau, Anlage von Sukzessions- und extensiven Grünlandflächen auf ehemaligem Acker, Kleingewässeranlage. Hier soll die Fläche 1 anteilig genutzt werden, bevorzugt die trockeneren Flächen im Nahbereich des Weges.



Weiterer Ausgleichsbedarf besteht dann nicht mehr.

## Anlage 2

# Vereinbarung

### über die anteilige Nutzung des Ökokontos „Am Scheidebach - Borchers“ in Schulendorf als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen

zwischen der Gemeinde Büchen  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Möller

Amtsplatz 1  
21514 Büchen

- im Folgenden Gemeinde genannt

und Herrn Jürgen Borchers

Dorfstraße 6  
21516 Schulendorf

- im Folgenden Herrn Borchers genannt

## Präambel

Die Gemeinde Büchen ist aufgrund eines ermittelten Ausgleichsdefizits im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde verpflichtet, externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Rahmen der o. g. Baumaßnahmen, die nicht am Vorhabensort auszugleichen sind, zu erbringen.

Dazu soll ein bestehendes Ökokonto von Herrn Borchers (anerkannt und geführt durch den Kreis Herzogtum Lauenburg, Az: 340-28/31.1153) im Bereich Schulendorf genutzt werden. Hier steht ausreichend Ersatzfläche für die o.g. Eingriffe im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 zur Verfügung.

## § 1 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Herr Borchers stellt sicher, dass die Verpflichtung aus dem Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen als erfüllt und grundbuchlich gesichert anerkannt werden kann.
- (2) Herrn Borchers obliegen alle erforderlichen Abstimmungen, z. B. mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg bezüglich der Maßnahme. Er ist Eigentümer der Fläche. Erforderliche Nutzungsentschädigung einschließlich grundbuchlicher Sicherung ist durch diese Vereinbarung abgedeckt.

## § 2 Finanzierung

- (1) Die Gemeinde stellt Herrn Borchers für die anteilige Nutzung des Ökokontos auf einer Fläche von 623,00 m<sup>2</sup> einen Gesamtbetrag von

[REDACTED] inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer

(in Worten: [REDACTED])

zur Verfügung. Dieses entspricht einem m<sup>2</sup>-Preis von [REDACTED] (netto). Dieser dient der Kostendeckung der durch Herrn Borchers bereits umgesetzten baulichen, planerischen und unterhaltungspflegerischen Maßnahmen zur Realisierung des Ökokontos.

- (2) Der in Absatz 1 genannte Betrag wird durch die Gemeinde auf folgendes Konto eingezahlt

Kontoinhaber: [REDACTED]  
Kreditinstitut: [REDACTED]  
Konto-Nummer: [REDACTED]  
Bankleitzahl: [REDACTED]

### **§ 3 Projektrealisierung**

- (1) Die Ausgleichsmaßnahme wird von Herrn Borchers in eigener Verantwortung realisiert. Sie ist bereits umgesetzt. Die Anerkennung als Ökokonto durch den Kreis Herzogtum Lauenburg ist bereits erfolgt (Az: 340-28/31.1153).
- (2) Die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Bauvorhabens sowie aller Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen übernimmt Herr Borchers.
- (3) Herr Borchers hat das Recht, Teilleistungen dieser Vereinbarung an andere geeignet erscheinende Unternehmen zu vergeben, ohne dass hierdurch eine Einschränkung der vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde entsteht.

### **§ 4 Zahlung**

Zahlungen erfolgen wie folgt:

1. 30 % der Summe gem. § 2 mit Frist bis einen Monat nach Unterzeichnung der Vereinbarung zur Sicherung des Nutzungsrechtes an der Fläche durch die Gemeinde über einen Zeitraum von 5 Jahren.
2. die Restsumme abzügl. der Zahlung nach 1., nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Büchen.

### **§ 5 Kündigung**

Im Falle einer Kündigung des Vertrages durch die Gemeinde wird die unter § 4.1 genannte Summe von 30 % zurückgezahlt, jedoch wird eine Bearbeitungsgebühr von 5 % pro Jahr einbehalten. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Kündigung nicht mehr möglich. Eine Kündigung durch Herrn Borchers ist ausgeschlossen.

### **§ 6 Unterhaltungskosten**

Die laufende und künftige Unterhaltung gehört nicht zum Leistungsgegenstand der Vereinbarung.

Es besteht Einigkeit darüber, dass die Unterhaltung von Flächen oder dem Gewässer auf der Fläche in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durch Herrn Borchers getragen wird.

## **§ 7 Berichte und Veröffentlichungen**

Die Gemeinde ist berechtigt, den jeweiligen Planungs- und Durchführungsfortschritt zu dokumentieren und über die Maßnahme nach Absprache mit Herrn Borchers in den Medien zu berichten.

## **§ 8 Haftung**

Für die Realisierung der Maßnahme bzw. alle Pflegemaßnahmen zeichnet sich Herr Borchers verantwortlich. Dies gilt auch für Schäden, die während der Durchführung der Maßnahme bzw. der weiteren Pflege der Flächen eintreten sollten.

Eine Haftung der Gemeinde ist in jeglicher Hinsicht ausgeschlossen.

## **§ 9 Sonstige Vereinbarungen**

(1) Sollte eine Bestimmung des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte sich eine Lücke offenbaren, die die Parteien geschlossen hätten, wenn sie ihnen bekannt geworden wäre, so wird die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen dadurch nicht berührt.

Die unwirksame Bestimmung wird durch eine andere ersetzt und gefüllt, die dem mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigten Zweck und wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

(3) Diese Vereinbarung wird vierfach gefertigt. Jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.

Büchen, den \_\_\_\_\_ 2014

Gemeinde Büchen  
Der Bürgermeister

Flächeneigentümer

.....

Uwe Möller

.....

Jürgen Borchers