

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der Gemeinde Großenbrode im Amt Oldenburg-Land, vertreten durch den Bürgermeister
[REDACTED], Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein

- nachstehend Gemeinde genannt -

und

[REDACTED]

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

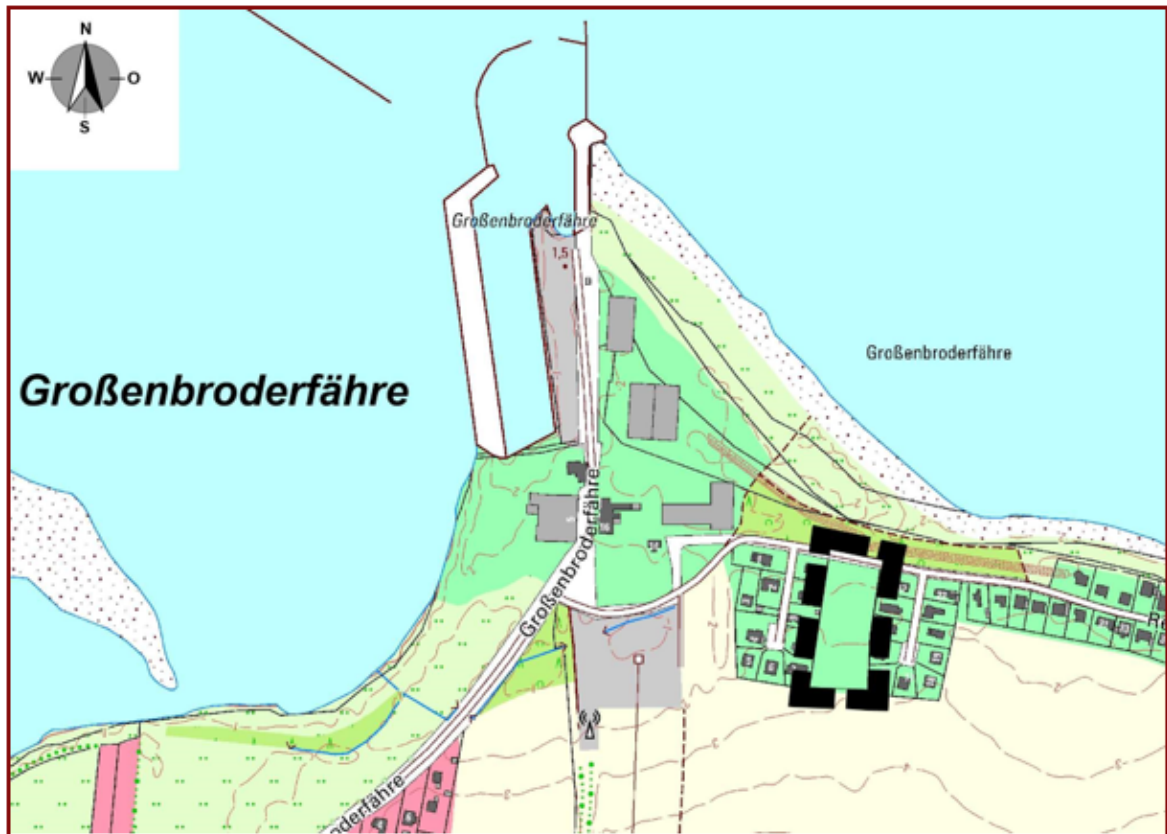
wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Vorbemerkung

(1) Das Vertragsgebiet umfasst folgende Fläche

- ein Gebiet in Großenbroderfähre südlich der Straße Rethsollskamp, zwischen den Ferienhausanlagen (Anlage 1);

Anlage 1:



(2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des unter Absatz 1 bezeichneten Vertragsgebietes.

- (3) Die Gemeinde Großenbrode stellt derzeit für das unter Abs. 1 bezeichnete Vertragsgebiet den Bebauungsplan Nr. 35 auf.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet - nach § 10 i. V., um hier den Bau von Ferienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Gemeinde Großenbrode beabsichtigt die Darstellung eines Ferienhausgebietes.

Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage beigefügte Entwurf des B-Planes Nr. 35.

Nach dem Stand der Planung kann der durch den Bebauungsplan Nr. 35 geplante Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen werden, wenn der in dem Vertrag genannte Ausgleich erbracht wird.

- (4) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes.
- (5) Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und um den Ausgleich des durch den Bebauungsplan in Verbindung mit möglichen Baugenehmigungsverfahren verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sicherzustellen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

§ 2

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der im folgenden aufgeführten Maßnahmen auf seine Kosten mit Regelungen über den Nachweis der Durchführung und über die Nutzungsbindung der dem Ausgleich und Ersatz dienenden Flächen

1. Vertragszweck

- (1) Dieser städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (vgl. Anlage 2).
- (2) Gegenstand des Vertrages sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und in den diesem Vertrag anliegenden Unterlagen bestimmten und nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
- (3) § 2 Abs. 1 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

2. Art und Umfang der Eingriffe

- (1) Durch den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 35 wird in Natur und Landschaft eingegriffen.
- (2) Art und Umfang der aufgrund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht (Anlage 2) im einzelnen beschrieben.

3. Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umzusetzen:

Die Ausgleichsfläche "Maßnahme 1" (extensives, artenreiches Grünland) liegt gut 500 m östlich der BP-Fläche auf Flurstück 14/2, Flur 5, Gemarkung Großenbrode; der Vorhabensträger ist Eigentümer.

Es ist geplant, eingriffsnah, östlich des Plangebietes eine 1.514 m² intensiv genutzte Ackerfläche zu extensivieren und in artenreiches Grünland umzuwandeln. Diese Fläche gilt als Ausgleich für die Beanspruchung von 3.140 m² Boden. Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

- Ansaat der Fläche mit regionalem Saatgut, (Grundmischung „Nordostdeutsches Tiefland“, 5 g/m²) bzw. Einbringen von gewünschten Pflanzenarten von Spenderflächen (z. B. Kopendorf Osten 2, Fehmarn)
- Länge 183 lfm, durchschnittliche Breite 6,5 m
- dauerhafter Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutz- und Düngemittel
- Nutzung als Mähwiese zur Heugewinnung. Mindestens einmal, aber nicht mehr als zweimal im Jahr soll gemäht, allerdings nicht vor dem 1. Juli/ 1. September. Abfuhr des Mähgutes erst eine Woche nach der Mahd zur Sicherung der Selbstaussamung der Kräuter und Gräser. Mahdhöhe mindestens 10 cm über Geländeoberkante.
- Um ein Hereinpflügen zu vermeiden, sind entlang des Grünstreifens zum Acker hin alle 5 m große Findlinge als Begrenzung zu legen. Alternativ sind Holzpflocke möglich.
- Gemäß § 1 Nr. 5.b) Biotopverordnung vom 13. Mai 2019 i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1, 3 LNatSchG SH sind Steilküsten einschließlich eines Streifens von 2 Meter Breite am oberen Rand geschützt. Dieser Saumstreifen ist einzuhalten, Maßnahmen bzgl. Mahd sind zu unterlassen.



Dabei sind folgende artenschutzrechtliche Belange einzuhalten:

Bodenabtrag und Baufeldfreimachung im Bereich des artenarmen Wirtschaftsgrünlandes dürfen nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit der Bodenbrüter erfolgen. Die Bautätigkeit hat außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar stattzufinden. Falls die Bauarbeiten dennoch in die Brutzeit fallen sollten, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen (z. B. Flatterbänder) sicherzustellen, dass die Fläche nicht von Bodenbrütern besiedelt wird. Die Wirksamkeit ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

- (2) Die Gemeinde wird die nach diesem Vertrag herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Arbeiten abnehmen. Der Vorhabenträger wird der Gemeinde den Abschluss anzeigen. Die Gemeinde wird dann unverzüglich einen Abnahmetermin bestimmen.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift angefertigt. Sämtliche in der Abnahmeniederschrift festgehaltenen Mängel sind vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Die Mängelbeseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

§ 3

Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen hat der Vorhabenträger nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer Deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe von € bei der Gemeinde zu hinterlegen.

Die Gemeinde hat das Recht, von der Bürgschaft Gebrauch zu machen, wenn der Vorhabenträger mit der Verpflichtung aus § 2 Nr. 3 in Verzug gerät. Die Gemeinde hat ferner das Recht, von der Bürgschaft Gebrauch zu machen, wenn etwaig auftretende Mängel bei den Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger trotz angemessener Frist nicht oder ohne Erfolg beseitigt werden.

Nach der mängelfreien Schlussabnahme ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen. Die Gewährleistungsansprüche können auch durch Hinterlegung eines Geldbetrages in entsprechender Höhe gesichert werden.

Nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft wird die Bürgschaft durch die Gemeinde freigegeben.

Der Vorhabenträger haftet für etwaige Mängel der Ausgleichsmaßnahmen nach Werkvertragsrecht. Die Verjährungsfrist für etwaige Mängelansprüche beträgt 5 Jahre nach Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen.

§ 4

Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 35 an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 35 und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 5

Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 2) nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben.

§ 6

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, sie entsprechend weiterzugeben.

§ 8 Kündigung

- (1) Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn die Ausführung dieses Vertrages tatsächlich und/oder rechtlich unmöglich ist.
- (2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus § 2 Nr. 3 und § 3 ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eingeleitet wird. Die Gemeinde kann den Vertrag ferner kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhindern oder zu beseitigen.
- (3) Eine Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 9 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird hinsichtlich der in § 2 getroffenen Regelungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, im Übrigen sofort wirksam.

§ 10 Kosten

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12
Bestandteile des Vertrages

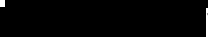
Dem Vertrag liegt eine Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Oldenburg in Holstein, den

Für die Gemeinde:

Vorhabenträger:

- Jens Reise-
(Bürgermeister)

-  -
()

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Großenbrode für ein Gebiet in Großenbroderfähre südlich der Straße Rethsollskamp, zwischen den Ferienhausanlagen