

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

Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG,
vertreten durch deren Verwaltungs GmbH
diese wiederum vertreten durch deren
Geschäftsführer Herrn Immo Wegner
Am Prüßsee 34, 21514 Güster,
(in der Folge als „Vorhabenträger“ bezeichnet)

und

Christa Pfaff und Ernst Pfaff
Kielmannseggstraße 88, 22043 Hamburg
als Eigentümer des „Campingplatzes Badeinsel am Prüßsee“
(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 m²). Eigentümer der Flurstücke ist die Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG.
- (3) Die Kostenübernahme für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen erfolgt durch die Vorhabenträger auf deren Kosten. Dabei würde entsprechend des im Fachbeitrag ermittelten Ausgleichserfordernisses eine Kostenverteilung von 63 % auf die Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG und von 37 % auf die Eheleute Pfaff. Beide Vorhabenträger haben sich intern geeinigt, dass die Freizeitwelt Güster GmbH & Co.KG. die Durchführung und die Kosten für die Maßnahmen auf den unter Abs. 2 genannten Flurstücken in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten übernimmt.

§ 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).
- (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 Planungsgruppe 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 grund-

sätzlich 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 innerhalb der nächsten drei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 entsprechend den Ausführungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Güster durch die Vorhabenträger 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, grundsätzlich im eigenen Namen. Aufgrund der internen Eingigung zwischen den Vorhabenträgern wird die Kostenverteilung von 63 % auf die Freizeitwelt Güster GmbH & Co. KG und von 37 % auf die Eheleute

Pfaff entsprechend des im Fachbeitrag ermittelten Ausgleichserfordernisses nicht angewandt. Ausnahmsweise übernimmt die Freizeitwelt Güster GmbH & Co.KG. die Umsetzungsverpflichtungen und die damit verbundenen Kosten in voller Höhe für die Maßnahmen auf den unter § 1 Abs. 2 genannten Flurstücken in eigener Verantwortung und Namen.

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

§ 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) 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 Vereinbarun-

gen 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 nachfolgende Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages:
 - Fachbeitrag zur Eingriffsregelung der Planungsgruppe Landschaft, Baum-schulenweg 8, 21514 Klein Pampau, (Anlage 1)
- (2) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde, die Vorhabenträger und das Amt Büchen erhalten je eine Ausfertigung.

Büchen, den 03.06.2015
(Ort, Datum)

Für die Gemeinde Güster:

(L.S.)

gez. Unterschrift

Bürgermeister

Büchen, den 03.06.2015

(Ort, Datum)

Für den Vorhabenträger
Eheleute Pfaff:

gez. Unterschrift gez. Unterschrift

Christa Pfaff und Ernst Pfaff

Büchen, den 03.06.2015

(Ort, Datum)

Für den Vorhabenträger
Freizeitwelt Güster GmbH & Co.KG.

gez. Unterschrift

Geschäftsführer
Immo Wegner