

## **Städtebaulicher Vertrag (Entwurf 04.11.2019)**

**über die Durchführung von Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen zur Satzung für den Bebauungsplan Nr. 24 für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich der Hamburger Straße“ der Stadt Boizenburg/Elbe**

zwischen der Stadt Boizenburg/Elbe, vertreten durch Herrn Bürgermeister Jäschke  
-im Folgenden Stadt genannt-

und

der VR IMMOBILIEN GmbH, Alexandrinenstr.4 in 19055 Schwerin vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Werner Hinz  
-im Folgenden Investor genannt-

wird nach Maßgabe des § 11 BauGB (Baugesetzbuch) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

### **Vorbemerkung**

Der Investor ist Eigentümer der folgenden im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes gelegenen Flächen. Diese liegen in der Gemarkung Boizenburg, Flur 17 und 34.

Flur 17 – 41/2 (teilw.), 42/2 (teilw.), 43/2 (teilw.), 44/10 (teilw.), 45/11, 46/11, 47/11, 48/10, 49/10, 50/9,51/12, 52/11, 53/14, 82/7 (teilw.), 83/2 (teilw.), 88/8 (teilw.) Weiterhin die Flurstücke 54/9, 54/10 (teilweise), 55/6, 55/7, 56/6, 56/7 (teilweise), 57/6, 57/7 (teilw.), 58/3 (teilw.), 59/1 (teilw.)

Flur 34 – 1, 2, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9/1, 9/2, 10-26, 29/1, 30 (teilw.), 44 (teilw.).

Der Investor beabsichtigt auf diesen Flächen folgende Planung vorzunehmen:

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 24 für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich der Hamburger Straße“ der Stadt Boizenburg/Elbe

Die Stadt ist mit diesem Vorhaben einverstanden und hat einen Satzungsbeschluss mit folgendem Inhalt gefasst:

Planungsziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes.

Die ökologischen Kompensationsmaßnahmen wurden im Rahmen des Planverfahrens festgesetzt. Eine grünordnerische Begleitplanung und darauf aufbauend eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind erstellt und Bestandteil der Bebauungsplanbearbeitung.

Die Parteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

Nach § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft schon bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erfassen und auf das Vermeidungsgebot hin zu überprüfen. Sie sind zu minimieren und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, soweit sie sich nicht vermeiden lassen.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Boizenburg für den Bereich „westlich Stadtpark, nördlich der Hamburger Straße“ vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar, aber kann durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden.

### **§ 1 (Gegenstand)**

Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages ist die Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- und

Pflegemaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 und 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) auf im Einzelnen festgelegten Grundstücken zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau von Wohnbauflächen.

Weiterhin kommt § 44 BNatSchG, insbesondere Abs. 5 zur Anwendung, da die Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung multifunktional auch für den besonderen Artenschutz z.T. als eingriffsvorgezogene Kompensationsmaßnahmen umzusetzen sind.

Der Investor übernimmt- soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist- die Durchführung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nach Maßgabe dieses Vertrages.

Die Stadt erklärt sich damit einverstanden, dass die Ausgleichsmaßnahmen auf den stadteigenen Flurstücken in fachlicher Abstimmung mit der Stadt durch den Investor durchgeführt werden.

## **§ 2 (Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen)**

1) Die Verpflichtung des Investors zur Durchführung von Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft erstreckt sich auf den Geltungsbereich des B-Plans 24 sowie darüber hinaus. Vom Investor sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

### EM 1 (außerhalb des Plangebietes- Streuobstwiese)

Flur 17, Flurstücke 58/3, 59/1 und 60/1

Anpflanzung von 132 Obstbäumen auf einer Gesamtfläche von 14.551 qm.

Übernahme der Fläche nach Herstellung in Stadteigentum

Anlage 2- rot dargestellt

### M 1 (im Plangebiet)

Pflanzung von 44 Straßenbäumen als Hochstamm, StU 16 bis 18 cm in der Straße „Am Stadtpark“ und den Planstraßen A/B

Übernahme der Fläche nach Herstellung in Stadteigentum

### M 2 Gehölzpflanzungen innerhalb der SPE- Fläche (RRB im Plangebiet)

Auf einer 1.790 qm großen Fläche ist eine 3- reihige Hecke, Reihenabstand von 1,5 m, Abstand der Gehölze innerhalb einer Reihe von 1,0 m, Höhe 100-150 cm anzulegen.

Übernahme der Fläche nach Herstellung in Stadteigentum

### M 3 Heckenpflanzung in Fläche A 1 und A 2 (private Flächen)

Pflanzung einer 185 m 2- reihigen Hecke mit Pflanzabstand von 1m als verpflanzter Strauch , Höhe 100-150 cm.

Die Maßnahmen M1, M2 und M3 sind in der Anlage 1- grün dargestellt.

Im Ergebnis der Gesamtbilanzierung des Eingriffes/Ausgleichsbilanzierung sind noch 27.504 qm Kompensationsflächenäquivalente zu leisten. Diese werden über das Ökokonto „Naturwald Vier am Elbhaupt“ direkt durch den Investor in Form einer Geldleistung ausgeglichen.

2) Die Durchführung der vorgenannten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe) zu erfolgen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und gegenüber der Stadt sowie dem Biosphärenreservatsamt umgehend nach Durchführung nachzuweisen.

3) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (von Oktober bis März) durchzuführen.

4) Der nach Abs. 1 auf den Grundstücken geschaffene Zustand von Natur und Landschaft ist durch entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen gemäß der DIN (Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege, 3 Jahre) zu erhalten.

### **§ 3 (Verfügungsbefugnis)**

Die in § 2 Abs. (1) vorgenannten Flächen dürfen nicht mit dinglichen Rechten belastet werden, die der Durchführung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen entgegenstehen oder diese behindern.

### **§ 4 (Verpachtung)**

1) Werden die Grundstücke, auf denen den Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen sind an Dritte verpachtet oder zur anderweitigen Nutzung überlassen, ist die Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen entsprechend § 2 dieses Vertrages schriftlich zu übertragen und im Falle der Nichterfüllung dieser Verpflichtung durch die Nutzer die o.g. Pflegemaßnahmen selbst durchzuführen.

2) Im Falle einer Nutzungsüberlassung der Grundstücke ist in schriftlicher Form die Verpflichtung zu übertragen, dass sämtliche Nutzungen, die dem Konzept über Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen nach § 2 dieses Vertrages entgegenstehen oder Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen erschweren, ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere für eine bauliche Nutzung, für eine Versiegelung der Grundstücksflächen, für die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und anderen Anpflanzungen, die Gegenstand der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen sind.

3) Auch im Falle einer Nutzungsüberlassung der Grundstücke an Dritte haftet der Investor gegenüber der Stadt für die ordnungsgemäße und fristgerechte Durchführung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen.

### **§ 5 (Veräußerung)**

§ 4 dieses Vertrages gilt sinngemäß auch für die Veräußerung mit Ausnahme der Verpflichtung, im Falle der Nichterfüllung der übertragenen Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen durch den Käufer, diese Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen selber durchzuführen.

### **§ 6 (Kostenübernahme)**

1) Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme einmaliger und laufender Kosten, die bei der Durchführung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen nach § 2 dieses Vertrages anfallen. Die Kosten gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 dieses Vertrages kann auch ein Dritter für den Investor bezahlen.

2) Zu den Kosten im Sinne des Abs. 1 gehören auch solche, die für Planung, Vermessung und Freilegung der Grundstücke anfallen.

### **§ 7 (Nutzungskonzeption)**

Die mit Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen belegten Grundstücke oder Grundstücksteile nach § 2 Abs. (1) dieses Vertrages dürfen auch künftig keine andere Nutzung erhalten. Für die Erweiterung der Baugrundstücke oder anderer Vorhaben des Investors dürfen sie nur dann herangezogen werden, wenn anstelle der Maßnahmen nach § 2 des Vertrages im Einvernehmen mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde (Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe) gleichartige Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Grundstücken des Investors im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 durchgeführt werden.

### **§ 8 (Bauleitplanerische Voraussetzungen)**

Die Stadt verpflichtet sich zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Wohnbauflächen, allerdings unbeschadet möglicher Rechte Dritter.

**§ 9  
(Sicherheitsleistungen)**

1) Der Investor darf mit den Pflanzungen erst beginnen, nachdem er der Stadt die unbefristete, unbedingte und unwiderrufliche selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft über 100% der voraussichtlichen Kosten einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse übergeben hat. Die voraussichtlichen Kosten sind von einem Büro für Landschaftsarchitekten zu ermitteln. Die Bürgschaft darf erst mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Investor oder das bürgende Kreditinstitut erlöschen. Die Bürgschaft muss sämtliche mögliche Ansprüche der Stadt sichern. Für alle Ansprüche aus der Bürgschaft wird der Gerichtsstand Schwerin vereinbart

2) Die Sicherheit durch Bürgschaft kann auch als Sicherheit in Geld durch Einzahlung auf ein noch zu benennendes Konto der Stadt in Höhe des genannten Betrages geleistet werden.

3) Die Bürgschaft oder die eingezahlte Sicherheit in Geld wird auf Antrag des Investors sukzessive durch die Stadt in Teilbeträgen freigegeben, und zwar im Verhältnis des geleisteten Bauumfangs.

4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors, insbesondere in den Fällen, dass der Investor oder ein Dritter die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt hat oder dass dieses eröffnet worden ist, ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

**§ 10  
(salvatorische Klausel)**

Sollten einzelne Vereinbarungen und Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig und/oder nicht durchführbar sein- aus welchem Grund auch immer- so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, diese unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch solche Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmungen entsprechen und rechtlich zulässig sind.

**§ 11  
(Schriftform)**

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Absprachen sind unwirksam.

**§ 12  
(Bestandteile)**

Planungsunterlagen des Bebauungsplan Nr. 24 mit Stand vom August 2019, einschl. Umweltbericht sind Bestandteile dieses Vertrages.

Anlage 1: Maßnahmen M1, M2 und M3 (grün gekennzeichnet)

Anlage 2: Maßnahme EM 1- (rot gekennzeichnet)

Ort, Datum

.....  
Jäschke  
Bürgermeister

.....  
Poltier  
1. Stellv. Bürgermeister

Ort, Datum

.....  
VR- IMMOBILIEN GmbH