

Städtebaulicher Vertrag
zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem
Bebauungsplan „Querdeich“ – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B. und
Teilaufhebung der Stadt Dannenberg (Elbe)

- Fortschreibung des Vertrages vom 07.02.2019 -

zwischen

1. der Stadt Dannenberg (Elbe), vertreten durch Herrn Stadtdirektor Herrn Jürgen Meyer und durch Herrn Bürgermeister Günter Voss, Rosmarienstraße 3, 29451 Dannenberg (Elbe),

- nachfolgend: Stadt –

2. der Projektgesellschaft Mühlentor Dannenberg GmbH & Co. KG (HRA 4262 AG Stendal), diese vertreten durch die Fa. terraplan GmbH (HRB 3523 AG Stendal), diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Ronald Schaffer, Am Goldfischteich 14, 39615 Seehausen (Altmark),

- nachfolgend: Vorhabenträger -

und

3. der Fa. terraplan GmbH (HRB 3523 AG Stendal), diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Ronald Schaffer, Am Goldfischteich 14, 39615 Seehausen (Altmark),

- nachfolgend: Projektentwickler -.

Präambel

Die Vertragsparteien schlossen zur Sicherstellung der im seinerzeit noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B und Teilaufhebung“ vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des Maßnahmenkonzepts „Thielenburger See“ am 21.02.2018 einen Städtebaulichen Vertrag, der durch den Vertrag vom 07.02.2019 ersetzt wurde. Der Bebauungsplan ist am 27. Januar 2020 in Kraft getreten.

Die Vertragsparteien haben sich entschieden, den Städtebaulichen Vertrag vom 07.02.2019 an den aktuellen Sach- und Planungsstand anzupassen und den vorliegenden Vertrag an die Stelle des Vertrages vom 07.02.2019 treten zu lassen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vertrag dient der Umsetzung des im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B und Teilaufhebung“ erarbeiteten natur- und artenschutz- rechtlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationskonzeptes, das nachstehend als Maßnahmenkonzept „Thielenburger See“ bezeichnet wird.
- (2) Das Maßnahmenkonzept „Thielenburger See“, Stand: 24.08.2018, stellt die externen Kompensationsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen dar, die zur Kompensation der Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B und Teilaufhebung“ durchzuführen sind. Das Maßnahmenkonzept ist als **Anlage 1** Bestandteil dieses Vertrages.

Die Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B. und Teilaufhebung“ umzusetzen sind, setzt der Bebauungsplan fest. Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B. und Teilaufhebung“ ist als **Anlage 2** Bestandteil des Vertrages.

Bestandteil des Maßnahmenkonzepts „Thielenburger See“ ist die Schaffung von zwei Amphibiengewässern. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg erteilte unter dem 06.03.2018 – Az.: 66 342 10 20 037 die wasserrechtliche Plangenehmigung. Eine Änderungs-genehmigung wurde unter dem 26.02.2019 – Az.: 66321020037 erteilt. Die Genehmigungen sind als **Anlagen 3 und 3a** Bestandteil des Vertrages.

- (3) Mit der biologischen Erhebung und Bestandsbewertung sowie der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages und der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmenplanung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B. und Teilaufhebung“ hat die Stadt Frau Dipl.-Ing. Ina Lindemann, Landschaftsplanerin, Schwiepke 2, 29482 Küsten (nachfolgend: *Landschaftsplanerin*) beauftragt. Der Vorhabenträger hat die Landschaftsplanerin u.a. mit Erstellung der Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung beauftragt. Weiterhin ist Frau Dipl. Ing. Ina Lindemann vom Vorhabenträger mit der Umweltbaubegleitung der gesamten Maßnahme beauftragt worden.

Für die Durchführung der Maßnahme 9 (Brut- und Nistkästen) sowie die Pflege und das Monitoring über 5 Jahre wurde das Planungsbüro Garten & Landschaft, Herr Eckart Krüger in Zusammenarbeit mit Herrn Dipl. Biologen Oliver Schuhmacher vom Vorhabenträger beauftragt.

§ 2 Ausgleichsfläche

- (1) Die im Maßnahmenkonzept „Thielenburger See“ zusammengefassten Maßnahmen werden im Wesentlichen auf dem im Eigentum der Stadt Dannenberg (Elbe) stehenden Flurstück 42/8 in der Flur 10 umgesetzt. Das Einverständnis mit der Inanspruchnahme der Fläche zur Umsetzung des Maßnahmenkonzepts wurde am 07.01.2018 erteilt. Das

Maßnahmenggebiet ist in der Karte zum Maßnahmenkonzept (**Anlage 1**) dargestellt, auf die insoweit Bezug genommen wird.

- (2) Die Nist- und Brutkästen gemäß Maßnahmenkonzept (Maßnahmen-Nr. 9) werden auf folgenden Flächen der Stadt im Nahbereich zum Thielenburger See in Dannenberg (Elbe) angebracht: Gemarkung Dannenberg, Flur 10, Flurstück 86/13, 35, 36/3 und 36/5. Die genauen Standorte der Nist- und Brutkästen ergeben sich aus dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan.

§ 3 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Vorhabenträger und Projektentwickler verpflichten sich gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner, die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B und Teilaufhebung“, entsprechend dem Maßnahmenkonzept „Thielenburger See“, Stand: 24.08.2018, sowie gemäß den Inhalten behördlicher Genehmigungen auf eigene Kosten durchzuführen. Ebenso sind die Maßgaben etwaiger Vorgaben der Landschaftsplanerin und anderer Sachverständiger wie dem Fledermausbeauftragten, soweit diese der Umsetzung der Maßnahme dienen, durchzuführen. Vorhabenträger und Projektentwickler dürfen sich zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen Dritter bedienen.
- (2) Vorhabenträger und Projektentwickler verpflichten sich ferner als Gesamtschuldner, die Maßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept „Thielenburger See“ nach Fertigstellung für 10 Jahre auf ihre Kosten zu begleiten, zu überwachen, zu pflegen und zu unterhalten und erforderlichenfalls zu ersetzen (z.B. abgängige Nist- und Brutkästen). Dies gilt auch für die Pflege und Unterhaltung der Amphibiengewässer gem. der wasserrechtlichen Plangenehmigung. Über die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme wird zusammen mit Frau Dipl. Ing. Ina Lindemann als beauftragte Umweltbaubegleitung und den Vertragsparteien ein Protokoll gefertigt. Hierin ist auch der Fertigstellungszeitpunkt festzustellen. Das Protokoll ist dem Vertrag nach Erstellung diesem Vertrag als **Anlage 5** beizufügen.

Sollte die nach 10 Jahren erfolgende Prüfung ergeben, dass zur Aufrechterhaltung der Gewässerfunktion eine Entschlammung der Gewässer erforderlich ist, werden Vorhabenträger und Projektentwickler die Entschlammung sowie ggf. weitere Pflegemaßnahmen im Einvernehmen mit der Stadt, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde durchführen. Entsprechendes gilt, wenn die Prüfung Mängel bei der Durchführung sonstiger Pflege-, Unterhaltungs- und Ersatzmaßnahmen ergibt. Vorhabenträger und Projektentwickler tragen die Kosten der Entschlammung und weiterer Maßnahmen zur Behebung von Mängeln. Nach mangelfreiem Abschluss der Arbeiten gehen Pflege und Unterhaltung der Maßnahmen auf die Stadt über.

- (3) Maßnahme 9 (Brut- und Nistkästen) wurde bereits umgesetzt. Maßnahme 2 (Amphibienlaichgewässer) wurde umgesetzt, muss aber noch erneuert werden. Sämtliche weiteren Maßnahmen und Arbeiten entsprechend diesem Vertrag müssen entsprechend

behördlichen Vorgaben, im Übrigen bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauvorhabens im SO Einkauf, spätestens jedoch bis zum 31.03.2021 abgeschlossen sein.

§ 4 Sicherung der Durchführung

- (1) Erfüllen Vorhabenträger und Projektentwickler ihre Verpflichtungen zur Durchführung der Maßnahmen nach § 3 nicht oder unzureichend, so ist die Stadt berechtigt, ihnen schriftlich eine angemessene Frist zur Erfüllung der Pflichten zu setzen. Erfüllen Vorhabenträger oder Projektentwickler ihre vertraglichen Verpflichtungen trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht, so ist die Stadt nach Ablauf der Frist berechtigt, die Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten der Schuldner auszuführen oder ausführen zu lassen.
- (2) Vorhabenträger und Projektentwickler sind verpflichtet, der Stadt die ihr aus Anlass der Ersatzvornahme entstehenden Kosten zu erstatten. Sie sind ferner verpflichtet, der Stadt auf deren Verlangen einen Vorschuss auf die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme bis zur Höhe der tatsächlichen Kosten zu leisten.

§ 5 Sicherheitsleistung

- (1) Die Vertragsparteien veranschlagen die voraussichtlichen Kosten der nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen auf 90.000,00 EUR.
- (2) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen nach § 3 im Wege der Ersatzvornahme leisten Vorhabenträger und Projektentwickler Sicherheit in Höhe von 90.000,00 EUR durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft. Die Bürgschaft liegt der Stadt vor. Die Stadt gibt die Bürgschaft entsprechend dem Fortschritt bei der Durchführung der Maßnahmen anteilig frei. Die Feststellung des Fortschritts und die kostenmäßige Feststellung der erbrachten Leistungen erfolgt – im Auftrag und auf Kosten von Vorhabenträger und Projektentwickler – durch die Landschaftsplanerin Lindemann. Zur Sicherung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen über den Zeitraum von 10 Jahren wird eine Bürgschaft von 10.000,00 € zurückbehalten; eine Freigabe der Bürgschaft über 5.000,00 € erfolgt nach Ablauf von 5 Jahren ab Fertigstellung der Gesamtmaßnahme, wenn keine Mängel festgestellt werden bzw. festgestellte Mängel behoben worden sind. Vorhabenträger und Projektentwickler steht das Recht zu, den Sicherheitsbetrag in Höhe von 10.000,00 € durch die Übergabe einer neuen unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder eines deutschen Kreditversicherers abzulösen.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit von Vorhabenträger und Projektentwickler ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen Vorhabenträger und/oder Projektentwickler, soweit sie im Zusammenhang mit den Maßnahmen nach § 3 dieses Vertrages stehen, aus der Bürgschaft zu befriedigen.

§ 6 Ausgleichszahlungen für Flächeninanspruchnahme

- (1) Vorhabenträger und Projektentwickler verpflichten sich gesamtschuldnerisch, der Stadt dafür, dass sie die in städtischem Eigentum stehenden Teilflächen des Flurstücks 42/8, Flur 10, Gemarkung Dannenberg, zur Durchführung der Maßnahmen nach § 3 dieses Vertrages zur Verfügung stellt, einen finanziellen Ausgleich zu zahlen.
- (2) Die Größe der ausgleichspflichtigen Maßnahmenflächen beträgt 26.910 qm.
- (3) Die Berechnung der Ausgleichszahlung erfolgt auf der Basis eines Betrages von 1,10 EUR/qm. Die sich daraus ergebene Summe von 29.601,00 € wurde bereits vom Vorhabenträger beglichen.
- (4) Die Inanspruchnahme von Flächen der Stadt für die Durchführung von Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages ist mit der Zahlung der Ausgleichsbeträge nach Absatz 3. abgegolten.

§ 7 Laufzeit/ Vertragsbeendigung/ Rechtsnachfolgeregelung

- (1) Dieser Vertrag ist auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Er tritt an die Stelle des Vertrages vom 07.02.2019.
- (2) Die Vertragsparteien können den Vertrag fristlos aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der anderen Vertragspartei(en) und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (3) Vorhabenträger und Projektentwickler stehen im Falle einer Kündigung des Vertrages keine Ansprüche gegen die Stadt, egal aus welchem Rechtsgrund, zu. Sie verzichten hiermit unwiderruflich auf die Geltendmachung etwaiger Ansprüche.
- (4) Vertragsbeendende Erklärungen bedürfen der Schriftform.
- (5) Diese Vereinbarung gilt auch für Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwaigen Rechtsnachfolgern die in dieser Vereinbarung übernommenen Pflichten aufzuerlegen. Sie werden etwaige Rechtsnachfolger außerdem verpflichten, die von ihnen im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (6) Vorhabenträger und Projektentwickler haften der Stadt gegenüber für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag und seiner Anlagen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und vereinbarte Leistungen und Gegenleistungen jeweils in einem sachlichen Zusammenhang stehen.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot der Kausalität verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden die Angemessenheit und Kausalität erforderlichenfalls nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen.
- (5) Angesichts der Unwägbarkeiten des komplexen Entwicklungs- und Planungsvorhabens kann es erforderlich sein, weitere Vereinbarungen zu treffen bzw. die vorliegende Vereinbarung zu ändern oder zu ergänzen. Die Vertragsparteien verpflichten sich insoweit, konstruktiv und zielorientiert an der Anpassung der Vertragslage an neue Erkenntnisse und Erfordernisse zusammenzuwirken.

§ 9 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Zugleich tritt der Vertrag vom 07.02.2019 außer Kraft.

Dannenberg, den

Vorhabenträger

Stadt

Projektentwickler

Anlage 1: Maßnahmenkonzept „Thielenburger See“, Stand: 24.08.2018

Anlage 2: Planzeichnung Bebauungsplan „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m. ö. B. und Teilaufhebung“

Anlage 3: Wasserrechtliche Plangenehmigung vom 06.03.2018,

Anlage 3a: Wasserrechtlicher Änderungsgenehmigung vom 26.02.2019

Anlage 4: Lageplan Standorte der Nist-/Brutkästen

Anlage 5: Protokoll über die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme

ENTWURF