

# ENTWURF

## Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub"

für das Gebiet südlich der Dr.-Alfred-Block-Allee, westlich des Kanuclubs  
und nördlich des KÜchensees

zwischen

der Stadt Ratzeburg  
Unter den Linden 1  
23909 Ratzeburg

vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

dem Ratzeburger Ruderclub e.V.  
Dr.-Alfred-Block-Allee 5  
23909 Ratzeburg

vertreten durch den 1. Vorsitzenden

- nachfolgend "Ruderclub" genannt -

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## **Präambel**

Mit Beschluss vom 14.09.2020 hat die Stadt Ratzeburg die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub" für das Gebiet südlich der Dr.-Alfred-Block-Allee, westlich des Kanuclubs und nördlich des KÜchensees in der Stadt Ratzeburg beschlossen. Grundlegendes Ziel der Aufstellung der 1. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der geplanten Entwicklung auf dem Gelände des Ratzeburger Ruderclubs. Hierbei soll im Speziellen das bestehende Hauptgebäude durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.33 setzt die in Rede stehenden Flächen als Sondergebiet „Wassersport und Fremdenverkehr“ mit einzelnen Baufeldern, einer zugeordneten Grundfläche (GR) und maximal einem Vollgeschoss fest. Ergänzend ist die Traufhöhe der baulichen Entwicklung derzeit auf maximal 2,7 m begrenzt. Der geplante Neubau überschreitet diese Höhenfestsetzung, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Der Ruderclub trägt hierfür die Planungskosten.

Durch den geplanten Abbruch der bestehenden Gebäude sind bei der späteren Realisierung der Planung unterschiedliche natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Der Vorhabenbereich wurde im August 2021 zur Überprüfung der Lebensraumstrukturen aufgesucht und bezüglich geschützter Arten und Lebensstätten untersucht.

Hierbei wurden unter den Dachunterständen Mehlschwalbennester vorgefunden, die hier sowohl aktuell genutzt als auch aus früherer Zeit erkennbar sind. Bei aktuell sechs genutzten Nestern ist von einer kleinen Kolonie auszugehen.

Diese Nester werden mit dem Gebäudeabbruch beseitigt, d.h. es werden Nester von Mehlschwalben im Umfang von mindestens sechs genutzten Nestern entfernt. Es sind daher vorzogener Ausgleichsmaßnahmen in Form von Kunstnestern für Mehlschwalben am Standort erforderlich. Zuletzt lagen am Gebäude sechs genutzte Nester vor. Je Nest werden zwei Kunstnester vorgesehen, da die Akzeptanz für neue Nester nicht 1:1 gesichert ist. Da ein vorzogener Ausgleich erforderlich wird, können Nester z.B. am benachbarten Gebäude des Ratzeburger Kanu Clubs oder in Form eines Schwalbenturmes angebracht werden.

Ergänzend werden am neu errichteten Gebäude Nester angebracht. Dies ist jedoch erst nach Abriss möglich und daher nicht für den erforderlichen Ausgleich geeignet.

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand**

(1) Dieser Vertrag regelt die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub" der Stadt Ratzeburg.

- Artenschutzrechtlicher Ausgleich Mehlschwalbe
- Ökologische Baubegleitung

## **§ 2**

### **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) In der Aktivitätszeit der Mehlschwalbe vom 1.3. bis 15.8. können Tiere in den Nestern betroffen sein. Der Abriss ist daher in der Brutzeit unzulässig. Außerhalb des Zeitraums oder mit Negativnachweis, d.h. keine Tiere in den Nestern, ist der Abriss möglich. Auch eine Vergrämung ist i.S. der Vermeidung des Tötens möglich, wenn eine vorgezogene Kompensation im Sinne der nachfolgenden Maßnahme erfolgt.
- (2) Es werden Kunstnester für Mehlschwalben erforderlich. Zuletzt lagen am Gebäude sechs genutzte Nester vor. Je Nest werden zwei Kunstnester vorgesehen, da die Akzeptanz für neue Nester nicht 1:1 gesichert ist. Da ein vorgezogener Ausgleich erforderlich wird, sind die Nester bevorzugt am benachbarten Kanuclubgebäude anzubringen oder in Form eines Schwalbenturmes auszugleichen.
- (3) Der Ruderclub verpflichtet sich, die Nester gemäß der als Bestandteil des Vertrages beigefügten artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Büro BBS Greuner-Pönicke zu pflegen und zu unterhalten. Hierbei sind die Nester mindestens einmal jährlich im Herbst zu reinigen, um die Funktionsfähigkeit auf Dauer gewährleisten zu können.
- (4) Der Ruderclub verpflichtet sich nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme am neuen Gebäude ergänzende Nester anzubringen.
- (5) Soweit die geplante Anbringung der Ausgleichsnester nicht am geplanten Standort des benachbarten Ratzeburger Kanu Club e.V. oder in Form eines Schwalbenturmes umsetzbar ist, verpflichtet sich der Ruderclub eine fachlich gleichwertige Alternativmaßnahme in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

## **§ 3**

### **Ökologische Baubegleitung**

- (1) Um artenschutzrechtlichen Konflikten im Rahmen der Umsetzung der Planung entgegenzuwirken, ist das Vorhaben durch eine Umweltbaubegleitung zu beaufsichtigen. Fokus hierbei ist die Begleitung der Abrissarbeiten sowie die sachgerechte Anbringung und Pflege der Kunstnester für Mehlschwalben.
- (2) Bei Abriss oder Umbau im Dach- und /oder Fassadenbereich verpflichtet sich der Ruderclub, den Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des jeweiligen Bauvorhabens von einem qualifizierten Fachgutachter erneut umfangreich auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel untersuchen zu lassen und somit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus gegebenenfalls zusätzlich noch abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **§ 4**

#### **Kosten des Vertrages**

- (1) Die Herstellungs-, Pflege und Unterhaltungskosten der Maßnahmen werden durch den Ruderclub getragen.

#### **§ 5**

#### **Bauleitplanung**

- (1) Die Vertragspartner stimmen darin überein, dass durch oder infolge dieses Vertrages die gesetzlich festgelegten Kompetenzen der Stadtvertretung und der Stadtverwaltung der Stadt Ratzeburg sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beratung und Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub", vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben.
- (2) Durch diesen Vertrag entstehen keine Ansprüche des Ruderclubs gegen die Stadt auf eine bestimmte Ausübung der Abwägung und auf eine bestimmte Festlegung von Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

#### **§ 6**

#### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Ruderclub verpflichtet sich im Falle der Veräußerung oder Rechtsnachfolge die Verpflichtungen dieses Vertrages an den Erwerber/ Rechtsnachfolger weiterzugeben. Bis zur Genehmigung eines Schuldnerwechsels haften der Ruderclub sowie ein Erwerber gesamtschuldnerisch.
- (2) Der Ruderclub wird von den Verpflichtungen dieses Vertrages erst frei, wenn der Erwerber/ Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen dieses Vertrages rechtsverbindlich erklärt hat und die Stadt zugestimmt hat.

#### **§ 7**

#### **Allgemeine Bestimmungen**

- (1) Folgende Anlagen gelten als Bestandteil dieses Vertrages:
  - Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung und dessen Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub" der Stadt Ratzeburg
  - Anlage 2: BBS Büro Greuner-Pönicke: Stadt Ratzeburg, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub", Stellungnahme Artenschutz, Stand: 11.10.2021 mit Ergänzung vom 20.01.2022.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung in

rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich nahekommt. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.

- (4) Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Hiervon erhält der Ruderclub eine Ausfertigung und die Stadt zwei Ausfertigungen.

## **§ 8**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub" der Stadt Ratzeburg.
- (2) Die Vertragspartner sind verpflichtet, unverzüglich Verhandlungen über die Weiterführung oder das Ruhen der Verpflichtungen des Ruderclubs aus diesem Vertrag aufzunehmen und fortzuführen, sofern und soweit:
- die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub" der Stadt Ratzeburg auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen ist,
  - die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub" der Stadt Ratzeburg Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen Verfahren, insbesondere einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist,
  - die Stadt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.33 "Ruderclub" der Stadt Ratzeburg anderweitig außer Kraft setzt.

## **§ 9**

### **Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand dieses Vertrages ist Ratzeburg.

Ratzeburg, .....

Ratzeburg, .....

Stadt Ratzeburg

Ratzeburger Ruderclub e.V.

.....

.....

Bürgermeister

Dr. Thomas Lange  
1. Vorsichtender