

1. ERGÄNZUNGSVERTRAG ZUM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG/ ERSCHLIEßUNGSVERTRAG VOM 29.01.2019

(B-Plan 81 u. B-Plan 81, 1. Änd. – östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße)

Die Stadt Ratzeburg (nachfolgend Stadt genannt)
vertreten durch den Bürgermeister,

und

die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft Lauenburg eG, Brauerstraße 8, 23879 Mölln,
vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Herbert
Köster und den Prokuristen Herrn Christian Thiessen und
die Raiffeisenbank Ratzeburg, Niederlassung der Volksbank Raiffeisenbank eG.,
Schweriner Straße 84, 23909 Ratzeburg,
vertreten durch die generalbevollmächtigten Prokuristen Frau Kerstin Andresen und
Herrn Thomas Naß,

diese gemeinsam als GbR
(nachfolgend Erschließungsträgerin genannt)

schließen folgenden

1. Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag vom 29.01.2019:

Präambel:

Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 81, der seit dem 18.04.2019 in Kraft ist, wurde durch eine Änderung überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Gebiet östlich der Seedorfer Straße, südlich des Friedhofs und nördlich der Königsberger Straße ist am 18.04.2021 in Kraft getreten. Grundlegendes Ziel der Aufstellung der 1. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbaugebiet u.a. für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Ausprägung gewesen. Zur Realisierung der geplanten Neubauten im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Abbruch eines bestehenden Baukörpers erforderlich.

In Verbindung mit Abrissmaßnahmen sieht der Bebauungsplan unter anderem die fachgerechte, dauerhafte Anbringung von Vogelniststätten (als CEF-Maßnahme) und Fledermauskästen vor. Konkret sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in räumlicher Nähe dazu für Sperlinge 6 Koloniehäuser mit je drei Brutplatzmöglichkeiten, für Nischen- und Höhlenbrüter ein Mix aus 10 Nisthöhlen und für Fledermäuse 5 Kästen als Mix aus Spaltenkästen und Höhlen fachgerecht und dauerhaft anzubringen.

Vor dem Hintergrund von parallel begonnenen Bauvorhaben, die das gesamte Gebiet des Bebauungsplans abdecken, ist eine Anbringung der beschriebenen Brut- und Unterschlupfplätze im Geltungsbereich direkt zu Baubeginn nicht möglich. Daher wird eine temporäre Lösung erforderlich, die mit Abschluss der Baumaßnahmen endet. Mit Baufertigstellung sind die o.g. Häuser, Kästen und Höhlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fachgerecht und dauerhaft anzubringen. Die Interimslösung ausgleichend werden über die o.g. Anzahl hinausgehend weitere Kästen und Höhlen im räumlichen Zusammenhang mit dem Neubaugebiet montiert.

§ 1

Gegenstand des Vertrages/Vertragszweck

(1) Dieser Vertrag ergänzt den städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag vom 29.01.2019 zur weiteren Regelung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 81 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Ratzeburg.

- Brutplätze für Sperlinge sowie Nischen- und Höhlenbrüter (als CEF-Maßnahme)
- Nist-/ Unterschlupfplätze für Fledermäuse

Der § 5 des städtebaulichen Vertrags/ Erschließungsvertrags vom 29.01.2019 wird durch den nachfolgenden § 5a erweitert.

§ 2

Ergänzung des städtebaulichen Vertrags vom 29.01.2019 um § 5a Artenschutzrechtliche Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahmen

(1) Für die Bauzeit der Neubauten von der Raiffeisenbank und der Stadt Ratzeburg werden die o.g. insgesamt 21 Kästen an Gebäuden des städtischen Bauhofs (Gemarkung: Ratzeburg; Flur: 6; Flurstück: 90) sowie in den östlich angrenzenden Bäumen der städtischen Liegenschaft (Gemarkung: Ratzeburg; Flur: 6; Flurstück: 31) montiert. Im Detail umfasst dies:

a) an den Gebäuden des Bauhofs:

- 2 Sperlingskoloniekästen rückseitig / nördlich am Vordergebäude
- 4 Sperlingskoloniekästen rückseitig / nördlich an der westlichsten Halle
- 2 Fledermausflachkästen unterm First am Giebel der westlichsten Halle

b) in den östlich des Bauhofs angrenzenden Bäumen:

- 3 Fledermauskästen
- 10 Nisthöhlen für Nischen- und Höhlenbrüter (Mix unterschiedlicher Kästen, keine Halbhöhlen)

Die Auswahl der Kästen und Höhlen sowie die Begleitung der fachgerechten Anbringung erfolgt in fachlicher Abstimmung (z.B. durch den NABU).

(2) Nach Baufertigstellung werden die gebäudehängenden Kästen auf dem städtischen Bauhof demontiert und in gleicher Art und Anzahl an den Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans montiert. Dabei wird die Verteilung der Kästen auf die Grundstücke der Vertragspartner, wie folgt, vorgenommen:

a) Erschließungsträgerin

- 4 Sperlingskoloniekästen
- 1 Fledermausflachkasten

b) Stadt Ratzeburg

- 2 Sperlingskoloniekästen
- 1 Fledermausflachkasten

Die fachgerechte Anbringung soll in fachlicher Begleitung (z.B. durch den NABU) erfolgen.

(3) Nach Fertigstellung der Grünanlagen von Raiffeisenbank und Kreisbaugenossenschaft (Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich) werden zusätzliche Kästen und Höhlen – in gleicher Art und Anzahl wie in den östlich des städtischen Bauhofs angrenzenden Bäumen – im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81, 1. Änderung montiert. Es handelt sich somit um:

- 3 Fledermauskästen
- 10 Nisthöhlen für Nischen- und Höhlenbrüter (Mix unterschiedlicher Kästen, keine Halbhöhlen)

Die Anbringung soll in fachlicher Begleitung (z.B. durch den NABU) erfolgen.

Die unter Abs. 1 Buchstabe b aufgeführten Kästen und Höhlen verbleiben auf der stadteigenen Fläche in den Bäumen östlich des Bauhofs.

- (4) Die Vertragspartner verpflichten sich, die Kästen, wie zuvor beschrieben, dauerhaft auf ihrem jeweiligen Gelände anzubringen, zu pflegen und zu unterhalten.
- (5) Soweit die Anbringung der Kästen nicht auf dem jeweiligen Grundstück umsetzbar ist, verpflichten sich die Vertragspartner, im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in räumlicher Nähe dazu eine fachlich gleichwertige Alternativmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

§ 3

Kosten des Vertrages

- (1) Die Erschließungsträgerin trägt alle durch den Abschluss und die Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten. Nach Herstellung werden die Pflege- und Unterhaltungskosten der Maßnahmen entsprechend der o.g. Verteilung der Kästen und Höhlen jeweils durch die Vertragspartner getragen.

§ 4

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 vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben.

§ 5

Rechtsnachfolge

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung oder Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an den Erwerber/ Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die heutige Erschließungsträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 6

Allgemeine Bestimmungen

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Hiervon erhält die Raiffeisenbank und die Kreisbaugenossenschaft jeweils eine Ausfertigung und die Stadt zwei Ausfertigungen.
- (4) Die Untere Naturschutzbehörde erhält nach Vertragsabschluss eine Kopie.

§ 7
Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Ratzeburg.

§ 8
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung und wenn die Stadtvertretung dem Vertrag zugestimmt hat. (Die Stadtvertretung hat am _____ zugestimmt.)

Ratzeburg,

Für die Stadt:

Siegel

.....

Bürgermeister

Für die Erschließungsträgerin:

.....

Herbert Köster
Vorstandsvors Kreisbaugenossenschaft

.....

Christian Thiessen
Prokurist Kreisbaugenossenschaft

.....

Kerstin Andresen
Generalbevollmächtigte Raiffeisenbank

.....

Thomas Naß
Generalbevollmächtigte Raiffeisenbank