

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 der Stadt Ratzeburg

„Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“

zwischen

der Stadt Ratzeburg

Unter den Linden 1

23909 Ratzeburg

vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

dem Kreis Herzogtum Lauenburg

Barlachstr. 2

23909 Ratzeburg

vertreten durch den Landrat

- nachfolgend „Kreis“ genannt -

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Mit Beschluss vom 26.07.2021 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 für den Bereich „Kreisverwaltung - östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg beschlossen. Grundlegendes Ziel der Aufstellung der 2. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubaus zur Erweiterung des Kreishauses des Herzogtums Lauenburg auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg. Für die bauliche Erweiterung des Kreishauses sollen mehrere Grundstücke an der Wasserstraße und der Schulstraße überplant werden.

In dem Anbau der Kreisverwaltung sollen zukünftig diverse Büros sowie Besprechungsräume und ein neuer Kreissaal Platz finden. Es ist geplant, dass der Neubau direkt an das erste und zweite Obergeschoss des Bestandsgebäudes anknüpft. Darüber hinaus soll das Kreishaus durch den Neubau auch einen neuen Eingang an der Schulstraße Ecke Wasserstraße erhalten. Unter Ausnutzung der Hanglage soll zudem im Gebäudesockel die nötige Stellplatzvermehrung verortet werden. Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wurden Handlungsbedarfe, u.a. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben festgestellt.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Dieser Vertrag regelt die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg.
- (2) Durch die Überplanung von Gehölzen (17 Einzelbäume sowie Ziergehölze und Sträucher) kommt es zu Verlusten der Lebensräume von Gehölzbrüterarten. Es werden 17 Bäume mit Stammdurchmesser 15 bis 50 cm entfernt und keine auf dem Gelände neu gepflanzt. Es können daher ganze Reviere betroffen sein und verloren gehen. Es werden daher Nisthilfen und Baumpflanzungen (nicht vorgezogen) erforderlich. Das wird für die hier vorkommenden ungefährdeten Arten als ausreichend erachtet. Da auch Höhlenbäume betroffen sind, wird der artenschutzrechtlicher Ausgleich über Kästen notwendig, welche den Brutplatzverlust ausgleichen und die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang gewährleisten.

§ 2

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 Künstliche Nisthilfen Kleinmeisen, Gartenrotschwänze, Nischenbrüter

- (1) Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle verpflichtet sich der Kreis, neun Ersatzquartiere (Nistkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten (Kleinmeisen, Gartenrotschwänze, Nischenbrüter) anzubringen.
- (2) Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Nistkästen an folgenden Standorten anzubringen:
 - 4 Stück an den verbliebenen Bäumen am Hang Richtung Schulstraße
 - 3 Stück an der Linde vor dem Schulamt Barlachstraße 5
 - 2 Stück an der Linde am Fußweg bzw. Treppe zwischen Innenhof und Herrenstraße
- (3) Es sind je drei Nistkästen für Kleinmeisen, Gartenrotschwänze und Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen.
- (4) Die Nistkästen sind fachgerecht anzubringen.
- (5) Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar.

§ 3

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02 Ausgleich an Gehölzflächen

- (1) Für die Errichtung des Erweiterungsbaus des Kreishauses müssen insgesamt 17 Bäume gefällt werden. Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA-02 sehen eine Kombination aus Einzelbaum- und Gehölzgruppenpflanzungen als Ausgleich vor.
- (2) Der Kreis verpflichtet sich, auf dem Flurstück 7/21 der Flur 5 in der Gemarkung Neu-Vorwerk die Anpflanzung der Kombination aus Einzelbäumen und Gehölzgruppen vorzunehmen.
- (3) Für die notwendigen Anpflanzungen soll die nordöstliche Teilfläche des in der Anlage dargestellten Areals angrenzend an den Gehölzbestand am Ravenskamp genutzt werden, damit die anzupflanzenden Gehölze nicht die südlich verbleibenden Ackerflächen beschatten. Dadurch wird eine Besonnung der Ersatzfläche erreicht. Die betroffene Fläche des Areals kann ggf. größer sein. Die Pflanzung sollte jedoch den Kronenbereich der Straßenbäume aussparen.
- (4) Es sollen 14 Hochstammpflanzungen sowie die Pflanzung von Gehölzgruppen vorgenommen werden. Die mögliche Gestaltung der Ausgleichsfläche laut Artenschutzprüfung ist in der Anlage ersichtlich.

- (5) Die Einzelbäume sind in der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3x mal verpflanzt, mit Drahtballen“ zu pflanzen. Als Gehölzgruppen werden „Heister, 1x verpflanzt, 150-200 cm“ im Raster 1 x 1,5 m gepflanzt. Gepflanzt werden heimische, standorttypische Arten mit Herkunftsnachweis.

§ 4

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03 Künstliche Nisthilfen Sperlinge, Höhlenbrüter, Nischenbrüter

- (1) Durch den Gebäudeabriss sowie durch den Gebäudeanschluss gehen Nistplätze von Gebäudebrütern verloren. Da nicht vorausgesetzt werden kann, dass geeignete Nischen an dem Neubau entstehen, sind geeignete Nistkästen an den Neubau anzubringen.
- (2) Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen verpflichtet sich der Kreis, sechs Ersatzquartiere (Nistkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten am geplanten Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren.
- (3) Es sind je zwei Nistkästen bzw. Niststeine für Sperlinge (Koloniekästen), Höhlenbrüter und Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen.
- (4) Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Nistkästen bzw. Niststeine an der Nord- und Ostseite des Erweiterungsbaus anzubringen.
- (5) Die Nistkästen bzw. Niststeine sind fachgerecht anzubringen.
- (6) Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

§ 5

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04 Künstliche Nisthilfen Star

- (1) Es wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust potenzieller Höhlen notwendig, welcher den Brutplatzverlust ausgleicht und die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Auch durch den Abriss des Gebäudes werden geeignete Nistplätze überplant, die ausgeglichen werden müssen.
- (2) Der Kreis verpflichtet sich, zwei Nistkästen als Ersatzquartiere für Stare zu installieren.
- (3) Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist je ein Nistkasten am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg anzubringen.
- (4) Die Nistkästen sind fachgerecht anzubringen.

§ 6

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-05 Künstliche Nisthilfen Dohle

- (1) Durch die Überplanung von potenziellen Höhlenbäumen sowie durch den Gebäudeabriss kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust potenzieller Höhlen notwendig, welcher den Brutplatzverlust ausgleicht und die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Auch durch den Abriss des Gebäudes werden geeignete Nistplätze überplant, die ausgeglichen werden müssen.
- (2) Der Kreis verpflichtet sich, zwei Nistkästen als Ersatzquartiere für Dohlen zu installieren.
- (3) Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist je ein Nistkasten am Gesundheitsamt und am Schulamt in Ratzeburg anzubringen.
- (4) Die Nistkästen sind fachgerecht anzubringen.

§ 7

Kosten des Vertrages

Die Herstellungs-, Pflege und Unterhaltungskosten der Maßnahmen werden durch den Kreis getragen.

§ 8

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“, vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben.
- (2) Durch diesen Vertrag entstehen keine Ansprüche des Kreises gegen die Stadt auf eine bestimmte Ausübung der Abwägung und auf eine bestimmte Festlegung von Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

§ 9

Allgemeine Bestimmungen

- (1) Die folgende Anlage gilt als Bestandteil dieses Vertrages:
Abbildung „Darstellung einer möglichen Gestaltung der Ausgleichsfläche“ aus BBS-Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg 2. Änderung des B-Plans 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“, Artenschutzprüfung, Stand: 27.03.2024.
- (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 Kreis eine Ausfertigung und die Stadt zwei Ausfertigungen.

§ 10

Wirksamwerden des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam mit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg.
- (2) Die Vertragspartner sind verpflichtet, unverzüglich Verhandlungen über die Weiterführung oder das Ruhen der Verpflichtungen des Kreises aus diesem Vertrag aufzunehmen und fortzuführen, sofern und soweit:
 - die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen ist,
 - die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen Verfahren, insbesondere einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist,
 - die Stadt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Kreisverwaltung – östlich Wasserstraße, nördlich Schulstraße“ der Stadt Ratzeburg anderweitig außer Kraft setzt.

§ 11
Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand dieses Vertrages ist Ratzeburg.

Ratzeburg,

Ratzeburg,

Stadt Ratzeburg

Kreis Herzogtum Lauenburg

.....

.....

Bürgermeister

Landrat