Vertrag über die Ablösung eines Kostenerstattungsbetrages nach den §§ 135 a - c BauGB

Aufgrund der §§ 135 a – c BauGB in Verbindung mit der Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135 a – c BauGB in der Fassung vom 23.06.1998

wird zwischen

der [redacted],

— nachstehend **Vorhabenträger** genannt —

und

der **Stadt Ahrensburg,** Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg, vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

— nachstehend **Stadt** genannt —

folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Das B-Plangebiet Nr. 88 a befindet sich im Wesentlichen im Eigentum des Vorhabenträgers sowie im Eigentum eines Landwirts.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im B-Plangebiet Nr. 88 a in 5 Sondergebieten nördlich der Planstraße A (zukünftig: Carl-Backhaus-Straße) ein Fachmarktzentrum und südlich der Planstraße A Gewerbebetriebe im sog. Gewerbegebiet GE N1 anzusiedeln. Das Fachmarktzentrum wird insbes. eine Verlagerung des derzeit im nördlichen Gewerbegebiet im Kornkamp ansässigen Famila-Marktes beinhalten und in Standortgemeinschaft mit diesem weitere Fachmärkte. Ferner ist im B-Plangebiet die Planstraße A herzustellen mit Anbindung an den Kornkamp-Süd durch einen Kreisverkehr.

Der Vorhabenträger übernimmt die Erschließung der gewerblich nutzbaren Flächen GE N1 des B-Plangebietes Nr. 88 a incl. der 5 Sondergebiete und den Bau der Planstraße A sowie den Bau des Kreisverkehrs Kornkamp-Süd und hat auf diesem Hintergrund mit der Stadt Ahrensburg und dem Stadtentwässerungsbetrieb einen Erschließungsvertrag (unterzeichnet mit Datum vom 06.06./19.06.2018) geschlossen.

Noch nicht enthalten waren in diesem Vertrag die Verpflichtungen für notwendige Ausgleichsflächen der im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flächen, weil zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Erschließungsvertrags die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung noch nicht abgeschlossen war. Dies wird hiermit nachgeholt, auf § 12 des Erschließungsvertrages wird verwiesen. Verwiesen

wird ferner auf die Textlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 88 a bezüglich der Zuordnung von Ausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen werden hergestellt nach den Angaben des Umweltberichts.

§ 1
Allgemeines

(1) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 a gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 135 a BauGB.

(2) Durch die Baumaßnahmen des Vorhabenträgers werden im B-Plangebiet Nr. 88 a insgesamt ca. 95.726 m² Flächen versiegelt. Dabei handelt es sich um eigene Flächen von rd. 55.898 m² Fläche für die Sondergebiete 1 bis 5, eine Gewerbefläche von rd. 33.117 m² sowie rd. 5.861 m² Straßenflächen für die Planstraßen A und zu einem geringen Teil B und ferner rd. 850 m² Straßenfläche im Eigentum der Stadt für den zu bauenden Kreisverkehr.

(3) Das Vertragsgebiet umfasst die Flächen des Vorhabenträgers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 a zuzüglich der städtischen Fläche für den Bau eines Kreisverkehrs zur Anbindung des B-Plangebiets an den Kornkamp-Süd. Der Vorhabenträger übernimmt den Ausgleich dieser Flächen (Vgl. ***Anlage 1***). Auf diesen Flächen werden 5 Sondergebiete und ein Gewerbegebiet entwickelt und der notwendige Straßenbau geschaffen.

(4) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

(5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Bebauungsplan Nr. 88 a vorgesehene Entwicklung Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zur Folge haben.

§ 2
Ausgleich und Herstellung der Ausgleichsflächen

(1) Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die mit der Ausweisung des Bebauungsplans verbundene Versiegelung von Flächen kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 a ausgeglichen werden.

(2) Die Durchführung des Ausgleichs soll auf städtischen Flächen, die als Ausgleichsflächen erworben wurden und neu herzurichten sind und durch die Stadt Ahrensburg erfolgen. Die Flächen befinden sich in Ahrensburg.

(3) Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind auf Flächen in einer Größe von rd. 38.962 m² bzw. Ökopunkte erforderlich.

(4) Der notwendige Flächenausgleich ermittelt sich lt. Umweltbericht wie folgt:

Fläche im B-Plangebiet Nr. 88 a	**Fläche**	Faktor	Ausgleich Ökopunkt
SO Flächenausweisung	55.898 m²	0,8	44.718
GE Flächenausweisung	33.117 m²	0,8	26.494
Straßenbau neu, nur Planstraße A	5.423 m²	1,0	
Anteil Planstraße B	438 m²	1,0	-
Kreisverkehr zum Kornkamp-Süd neu	850 m²	1,0	
Zwischensumme Straße	*6.711 m²*	1,0	*6.711*
Summe	**95.726 m²**		**77.923**
auszugleichen		**davon 0,5**	**38.962**

(5) Bei den herzurichtenden Ausgleichsflächen im Stadtgebiet Ahrensburg handelt es sich um drei ehemalige Tennisplätze und die Fläche eines ehemaligen Schießstandes am Ostring, beide seit längerem ungenutzt und in verschiedene Sukzessionsstadien übergegangen, sowie Grünland am östlichen Ostring, d.h. mehrere zusammenhängende Grundstücke, die teilweise als Grünland genutzt werden und teilweise ein, mittlerweile verwildertes, Gartengrundstück waren. Die Flächen sind in ***Anlage 2*** dargestellt. Auf der Fläche des ehemaligen Schießstandes befinden sich noch Restbauwerke in Form eines Betonfundaments sowie eines Erdtanks. Auf die näheren Ausführungen in Absatz 6 wird verwiesen. Hierfür werden 38.991 Ökopunkte anerkannt.

(6) Die Stadt verpflichtet sich, folgende dem Ausgleich und Ersatz dienende Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers – durchgängig mit A bezeichnete Kompensationsflächen – durchzuführen:

a) Auf Flurstück 694 der Flur 15 ist auf der Fläche von 3 ehemaligen Tennisplätzen in einer Größe von rd. 3.081 m² zunächst der Boden des Platzes sowie eines kleinen Parkplatzes im Norden zu entsiegeln. Anschließend sind auf diesen Flächen eine Ruderalfläche und umgrenzende Gehölzbereiche zu entwickeln.

b) Auf den Flurstücken 631,698 und in Teilen 762 der Flur 15 bezeichneten Fläche eines ehemaligen Schießstandes sollen ebenfalls alle versiegelten Flächen entsiegelt, noch vorbauliche Anlagen (versiegelte Zufahrt/Fundament des ehemaligen Schießstandes) entfernt und die randlichen Wälle abgeflacht und so besser in den Landschaftsraum eingebunden werden. Die so hergestellte Fläche wird als mit Gehölzen umgebene und strukturierte Ruderalflur entwickelt. Bestehende Gehölzflächen, die sinnvoll in dieses Konzept integrierbar sind und einer Boden- und Flächensanierung nicht entgegenstehen, bleiben als solche erhalten.

c) Die auf den Flurstücken 22 und 41 der Flur 29 sowie den Flurstücken 757, 758 und in Teilen 762 der Flur 15 am östlichen Ostring gelegene Ausgleichsfläche (Grünland und verwilderter Garten) wird wie folgt entwickelt: Das Grünland wird in eine extensive Nutzung überführt. Versiegelte Flächen im Bereich des Gartengrundstücks werden entsiegelt und bestehende bauliche Anlagen rückgebaut. Das Grundstück wird in seinem offenen Bereich als Ruderalflur belassen mit gelegentlicher Mahd, im Übrigen weiterhin der Sukzession überlassen, nachdem standortfremde Gehölze entfernt wurden. Im Bereich des Grünlands sowie an der Ruderalflur werden randlich Knicks hergestellt.

§ 3
Besonderheiten der Ermittlung des Ausgleichsbetrages

(1) Die Kostenerstattung soll vergleichbar mit den Herstellungskosten anderer Ausgleichsflächen bleiben und den Vorhabenträger nicht über den Rahmen, der bei anderen Fällen in Ansatz gebracht wurde, hinaus belasten. Für die Herrichtung der Fläche Grünland am östlichen Ostring in Ahrensburg wurden geschätzte Kosten von 7,60 € pro Ökopunkt ermittelt.

(2) Dem Vorhabenträger werden die Kosten für die Herrichtung des Grünlandes am östlichen Ostring sowie die Kosten der Renaturierung der Flächen der ehemaligen Tennisplätze und des ehemaligen Schießstandes direkt zugeordnet.

(3) Nach Abwägung soll der Vorhabenträger belastet werden mit den Kosten für

- den Grund und Boden (Verkehrswert),
- die Herstellung der Ausgleichsflächen incl. Baustelleneinrichtung, Rückbau von baulichen Anlagen, Räumung von Abfall und Aufwuchs, das Lösen und den Wiedereinbau wiederzuverwertenden Bodens, Anpflanzmaßnahmen und
- die prognostizierten Aufwendungen für die Pflege der Ausgleichsflächen für 25 Jahre.

(4) Damit beträgt die Kostenerstattung nach §§ 135 a bis 135 c BauGB zur Herrichtung der Ausgleichsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Tennisplätze und der ehemaligen Schießsportanlage von rd. 158.336 € oder gerundet im Mittel 7,60 € pro Ökopunkt. Dieselben geschätzten Kosten 137.773 € oder 7,60 €/Ökopunkt wurden ermittelt für die Fläche c) Grünland am östlichen Ostring.

(5) Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen der ehemaligen Tennisplätze und des ehemaligen Schießstandes ist die Sanierung von Altlasten. Die Kosten für diese Maßnahmen sind nicht dem Ausgleich zuzuordnen und werden nicht in die Kostenerstattung einbezogen. Die Stadt verpflichtet sich zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen und trägt die Kosten für

- Abtrag / Aushub sowie die Entsorgung von belasteten Böden,
- auf dem Gelände der ehemaligen Schießsportanlage auch die Kosten für den Ausbau und die Entsorgung des Erdtanks,
- die fachgutachterliche Begleitung/ Analytik (erforderlich aufgrund der notwendigen Bodenentsorgung) und
- einen Sicherheitszuschlag.

§ 4
Höhe des Ausgleichsbetrages

(1) Der Vorhabenträger löst den künftig bestehenden Kostenerstattungsbetrag für die in § 2 Abs. 6 dieses Vertrages genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - unter Berücksichtigung der in § 3 genannten Ausführungen ab.

(2) Der abzulösende Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan-Bereich Nr. 88 a für das in § 1 Abs. 3 genannte Gebiet beträgt 296.111,20 €.

(3) Die genaue Berechnung des abzulösenden Kostenerstattungsbetrages ist der ***Anlage 3*** zu entnehmen.

§ 5
Fälligkeit

Der abzulösende Betrag in Höhe von **296.111.20 €** ist **zum 20.01.2019** - nach Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 88 a - auf das Konto der Stadt Ahrensburg bei der Sparkasse Holstein: **IBAN** DE14 2135 2240 0090 1703 26, **BIC** NOLADE21HOL, zu überweisen.

Dabei ist als Buchungszeichen: **51100.0210000/ B-Plan 88 a anzugeben.**

§ 6
Unterwerfung der sofortigen Vollstreckung

Die Zahlungspflichtige unterwirft sich für Ansprüche nach diesem Vertrag gemäß §§ 262 ff. Landesverwaltungsgesetz der Vollstreckung.

§ 7
Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Erschließungsmaßnahmen aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Über die Rechtsnachfolge ist die Stadt unverzüglich schriftlich zu informieren. Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für die Verpflichtungen dieses Vertrages neben

einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt den heutigen Vorhabenträger nicht ausdrücklich und in Schriftform aus der Haftung entlässt.

§ 8
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Zahlungspflichtige und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Zahlungspflichtige kann ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der dann vorliegt, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Die Zahlungspflichtige wird von ihren Verpflichtungen erst dann frei, wenn der Rechtsnachfolger sie verbindlich übernommen und die Stadt die Zahlungspflichtige aus der Haftung entlassen hat.

(3) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

(4) Diesem Vertrag liegen die **Anlagen**

- **Anlage 1:** Vertragsgebiet (Gebiet des Vorhabenträgers: B)

- **Anlage 2:** Gebiet für Ausgleichsmaßnahmen

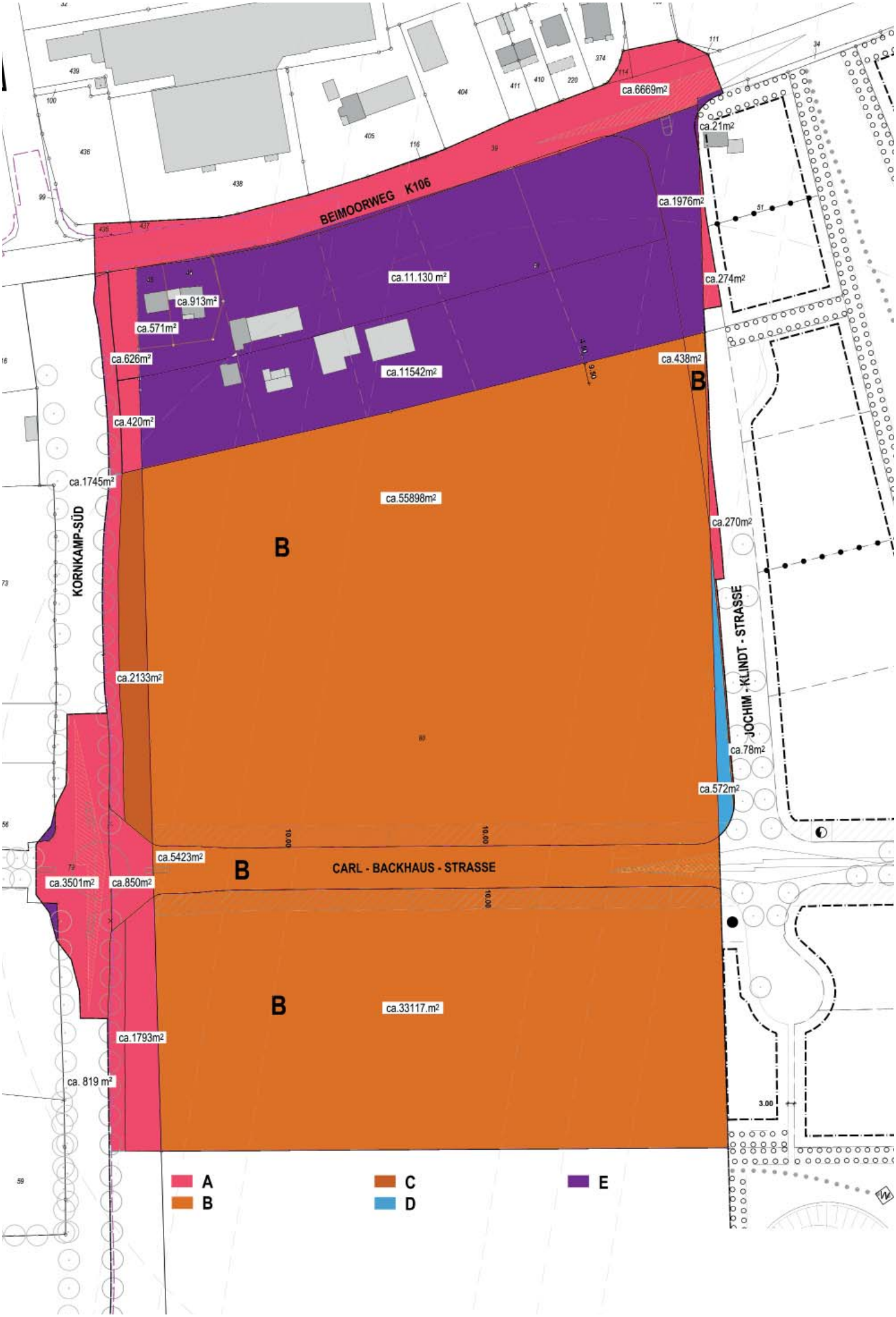
- **Anlage 3:** Berechnung der Ökopunkte anhand der Flächen zu Anlage 1

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ahrensburg.

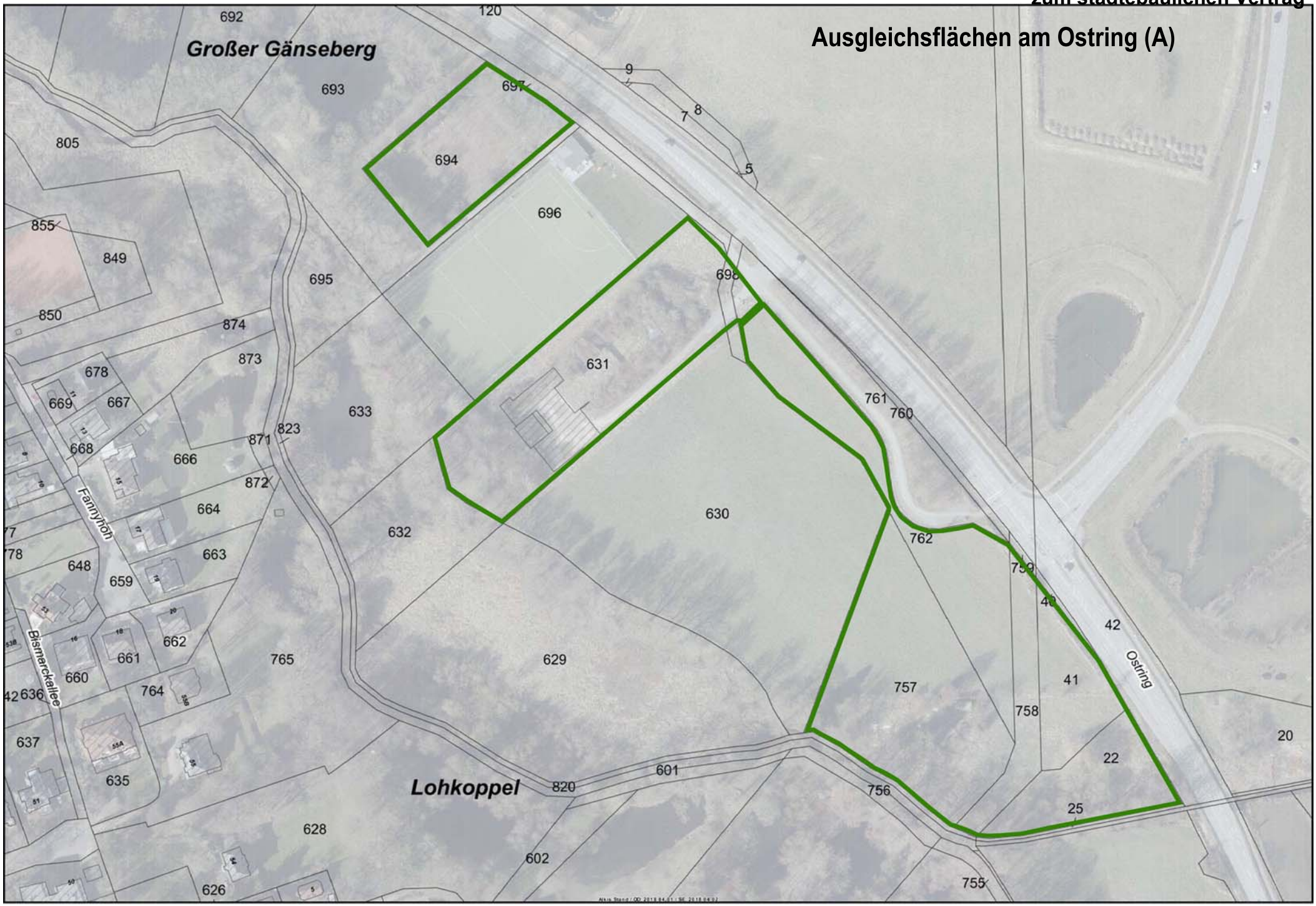
Ahrensburg, den	[redacted], den
.....	.....
Stadt Ahrensburg	[redacted]
Michael Sarach	[redacted]
Der Bürgermeister	Geschäftsführer

Anlage 1
zum städtebaulichen Vertrag



Anlage 2
zum städtebaulichen Vertrag

Ausgleichsflächen am Ostring (A)



ANLAGE 3 zum städtebaulichen Vertrag / Ausgleichsflächen

B-Plangebiet Nr. 88 a/ Ausgleichsmaßnahmen

Flächen des Vorhabenträgers

Flächenbilanz / Ausgleich

Bezeichnung	**Fläche**	**Faktor**	**Ausgleich**	
Fläche im B-Plangebiet Nr. 88 a				
SO Flächenausweisung (SO 1 - 5)	55.898 m²	0,8	44.718	**Hinweis:**ohne SO-Anteil 2.133 m² (Eigentümer: Stadt)
GE Flächenausweisungn (GE N1)	33.117 m²	0,8	26.494	
Straßenbau				
Anteil Planstraße A	5.423 m²	1,0		
Anteil Planstraße B	438 m²	1,0		
Anteil Kreisverkehr zum Kornkamp-Süd	850 m²	1,0		
Zwischensumme Straßenbau	6.711 m²	1,0	6.711	
Summe	**95.726 m²**		77.923	
auszugleichen		**davon 0,5**	**38.962**	

Flächen	**Ökopunkte**	**Ausgleich €/Ökopunkt**	**Kostenerstattung**
a) und b) Schießsportanlage und Tennisplätze Ostring	20.863,00	7,60 €	158.558,80 €
c) Grünland östlicher Ostring ca.	18.128,00	7,60 €	137.772,80 €
Zwischensumme	38.991,00		296.331,60 €
erforderlich	**38.962,00**		
SUMME Kostenerstattung	38.962 m²	7,60 €	**296.111,20 €**