

Entwurf

Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ - mit örtlicher Bauvorschrift -

zwischen
der Stadt Soltau, Poststraße 12 in 29614 Soltau,
vertreten durch den Bürgermeister,
- im Folgenden: **Stadt** -

und

der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Poststraße 12 in 29614 Soltau,
vertreten durch den Geschäftsführer,
- im Folgenden: **AWS** -.

P r ä a m b e l

Die Stadt Soltau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“.

Aufgrund des Bebauungsplanes, Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss 07.11.2022, sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. In einem solchen Fall ist gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 BNatSchG über die nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung des § 15 BNatSchG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Von den Eingriffen ist auch Wald betroffen. Hier ergeben sich die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt werden können, wird der überwiegende Teil der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 enthält eine Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die Kompensationsmaßnahmen mit dem Landkreis Heidekreis – Untere Naturschutzbehörde – abgestimmt.

Die Stadt und die AWS stellen die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Flächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Soltau befinden, bleiben im Besitz der Eigentümer:innen, die rechtliche Sicherung erfolgt durch die jeweilige Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch. Die AWS führt die Ausgleichsmaßnahmen durch. Die Kosten für die gesamten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt getragen. Sie werden durch Grundstücksverkäufe im Bereich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 refinanziert.

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB soll die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der AWS gesichert werden.

Dieser städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Rates der Stadt Soltau und der Zustimmung des Aufsichtsrates der AWS.

§ 1

Zweck / Gegenstand des Vertrages

1. Dieser städtebauliche Vertrag dient der Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage des (zurzeit in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss 07.11.2022, gemäß § 1a BauGB, die sowohl innerhalb als auch außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches durchgeführt werden sollen.
2. Gegenstand des Vertrages sind die Bereitstellung von Flächen durch die AWS und die Stadt sowie die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang im Bebauungsplan geregelten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.
3. § 1 Absatz 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

§ 2

Art und Umfang der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Art und Umfang der zulässigen Eingriffe werden im Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ - mit örtlicher Bauvorschrift - festgesetzt.

In dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) wurde der erforderliche Ausgleich ermittelt, sämtliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind dort enthalten. Der Waldverlust von 15,08 ha wird durch Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1 : 1,3 ausgeglichen.

Für die Eingriffe wird ein ganzes Bündel von Maßnahmen auf 11 Kompensationsflächen mit einer Gesamtgröße von 20,9 ha außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegend in der Gemarkung Deimern und eine Fläche in der Gemarkung Ahlfen umgesetzt.

§ 3

Bereitstellung von Flächen

1. Zur Sicherung der Durchführbarkeit des Bebauungsplanes werden von der AWS folgende Flächen bereitgestellt:
 - a) Gemarkung Deimern, Flur 8, Flurstücke 10/2, 29/14
 - b) Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 31/1,
 - c) Gemarkung Deimern, Flur 8, Flurstücke 5/3, 10/4 und 28,
 - d) Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 23/40,
 - e) Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 62/2,

Die Flächen sind langfristig gepachtet und über Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

2. Von der Stadt werden zur Sicherung der Durchführbarkeit des Bebauungsplanes folgende Flächen bereitgestellt:

- a) Gemarkung Ahlfen, Flur 4, Flurstücke 23/11, 26/2, 24/10,
- b) Gemarkung Dittmern, Flur 2, Flurstück 2/37,
- c) Gemarkung Deimern, Flur 2, Flurstück 2/2,
- d) Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 69/6,
- e) Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 69/5
- f) Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 81/3,

Die Flächen c) bis f) sind langfristig gepachtet und über Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

3. Mit Zustimmung der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde können an die Stelle der aufgeführten Flächen andere Flächen treten.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Die AWS verpflichtet sich, die im Umweltbericht genannten Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Bezirksförsterei Soltau und der unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung forstfachlicher Grundlagen auf den in § 3 Abs. 1 genannten Flächen auf Kosten der Stadt durchzuführen oder durchführen zu lassen. Sollten in diesem Zusammenhang Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sein, wird die AWS diese rechtzeitig einholen.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die im Umweltbericht genannten Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Bezirksförsterei Soltau und der unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung forstfachlicher Grundlagen auf den in § 3 Abs. 2 genannten Flächen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Sollten in diesem Zusammenhang Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sein, wird die Stadt diese rechtzeitig einholen.
3. Die AWS und die Stadt verpflichten sich, auf den in § 3 genannten Ausgleichsflächen alle für das Anwachsen und die Pflege erforderlichen Maßnahmen einschließlich ggf. erforderlicher Ersatzpflanzungen auf Kosten der Stadt durchzuführen.
4. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen gemäß § 3 Absatz 1 betragen netto insgesamt rd. ■■■■■ EUR (entspricht ■■■■ EUR pro Werteinheit (WE) bei 120.060 WE) zuzüglich Mehrwertsteuer in Höhe von zurzeit 19 %, das ergibt einen Betrag von brutto rd. ■■■■■ EUR (entspricht ■■■■ EUR pro WE).
5. Die Stadt hat der AWS die Kosten gemäß § 4 Absatz 3 und 4 innerhalb von 14 Tagen nach der jeweiligen Rechnungslegung zu erstatten.

§ 5

Ersatzvornahme und Rechtsnachfolge

1. Erfüllt die AWS ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht, ist die Stadt zur Ersatzvornahme berechtigt und verpflichtet.

2. Die AWS kann mit Einverständnis der Stadt den Vertrag auch durch einen Rechtsnachfolger erfüllen lassen. Sie verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag an den Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dies ist der Stadt nachzuweisen.

§ 6

Freistellung von Beiträgen gemäß § 135a-c BauGB

Die Erfüllung dieses Vertrages stellt künftige Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Beitragspflichten gemäß § 135a-c BauGB für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes frei, weil diese unmittelbar erbracht sein werden.

§ 7

Vertragsdauer

Dieser Vertrag ist zeitlich befristet. Er endet, wenn sämtliche zulässigen Eingriffe kompensiert sind. Die AWS und die Stadt Soltau verpflichten sich, die Ausgleichsflächen dauerhaft zu erhalten.

D.h. während der gesamten Wirkdauer des Eingriffs zzgl. der Entwicklungszeit der Waldkomplexe wird jede andere forstliche Nutzung ausgeschlossen.

§ 8

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die AWS erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Soltau, den _____

Soltau, den _____

Olaf Klang
Bürgermeister

Olaf Hornbostel
Geschäftsführer der AWS

Anlagen:

1. Flächenaufstellungen zu § 3
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan Oeningen Nr. 4, Stand Entwurf 05.07.2022 (Änderung 28.10.2022)

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ den vorstehenden Vertrag gebilligt.

Soltau, den _____

Olaf Klang
Der Bürgermeister

Der Aufsichtsrat der Ansiedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Soltau hat in seiner Sitzung am _____ den vorstehenden Vertrag gebilligt.

Soltau, den _____

Olaf Hornbostel
Geschäftsführer

Ausgleichsflächen (Wald) für B-Plan Oeningen Nr. 4

Ausgleichsflächen Stadt Soltau (Anpachtungen und Eigentum)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
Ahlften	4	23/11	26.805
Ahlften	4	26/2	15.381
Ahlften	4	24/10	114
Dittmern	2	2/37	45.220
Deimern	1	81/3	14.870
Deimern	1	69/6	8.580
Deimern	1	69/5	17.230
Deimern	2	2/2	21.000
Gesamt m ²			149.200
Gesamt WE			298.400

Ausgleichsflächen (Wald) für B-Plan Oeningen Nr. 4

Ausgleichsflächen Anpachtung durch AWS

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m²
Deimern	8	10/2	3.680
Deimern	8	29/14	2.000
Deimern	9	31/1	7.830
Deimern	8	5/3	2.320
Deimern	8	10/4	3.960
Deimern	8	28	580
Deimern	9	62/2	16.830
Deimern	9	23/40	22.830
Gesamt m²			60.030
Gesamt WE			120.060