

**Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Sicherung der
Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9
„Erweiterung des Campingplatzes Auf dem Simpel“
mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung**

zwischen

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

und

Herrn Mark Charitonenkow,
- im Folgenden Vorhabenträger genannt.

P r ä a m b e l

Die Stadt befindet sich im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 9 „Erweiterung des Campingplatzes Auf dem Simpel“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung.

Aufgrund des Bebauungsplanes (Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss Mai 2024) sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten. In einem solchen Fall ist gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (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 zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt werden können, wird der überwiegende Teil der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB soll die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger gesichert werden. Die Kosten für die gesamten Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

Da der Vorhabenträger keine eigenen Flächen für den Ausgleich besitzt, bedient er sich Flächen, die ihm über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur Verfügung gestellt werden.

In einem gesonderten Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und dem Flächeneigentümer werden die Rechte und Pflichten der Beteiligten geregelt.

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

§ 1

Zweck / Gegenstand des Vertrages

- (1) Dieser städtebauliche Vertrag dient der Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 9 (Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss Mai 2024) gemäß § 1a BauGB, die außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches durchgeführt werden sollen.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 geregelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.
- (3) § 1 Abs. 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

- (1) Art und Umfang der zulässigen Eingriffe sind im Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 festgesetzt. Im Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen (Begründung, Umweltbericht, forstfachliche Beiträge, Ökologisches Konzept) wurde die erforderliche Kompensation ermittelt und sämtliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen festgelegt.
- (2) Innerhalb des Plangebietes erfolgen waldverbessernde Maßnahmen auf einer Fläche von 5.200 m², die dafür als Maßnahmefläche „Wald“ festgesetzt ist.
- (3) Forstliche Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einer Kompensationsfläche von 1,34 ha im Landkreis Heidekreis, Gemarkung Riepe, Flur 4, Flurstücke 9/2 und 10/2 umgesetzt.

§ 3

Bereitstellung von Flächen

- (1) Die in § 2 Abs. 2 genannte Fläche innerhalb des Plangebietes verbleibt im Privateigentum des Vorhabenträgers. Er verpflichtet sich mit Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages zur dauerhaften Sicherung der auf diesem Areal durchzuführenden Maßnahmen. Der Vorhabenträger wird gegenüber der Stadt Soltau bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Nachweis über die dingliche Sicherung führen.
- (2) Zur Sicherung der Durchführbarkeit des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 9 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in § 2 Abs. 3 genannten externen Flächen vertraglich zu sichern und durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Soltau im Grundbuch sichern zu lassen. Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der erforderlichen Sicherung, wie etwa für Notar oder Grundbucheinträge.

- (4) Mit Zustimmung der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde können an die Stelle der aufgeführten Flächen andere Flächen treten.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- die dort genannten Ausgleichsmaßnahmen
 - auf den dort genannten Flächen
 - in dem dort genannten Zeitraum
- durchzuführen oder durchführen zu lassen.
- (2) Der Vorhabenträger hat die Beauftragung Dritter mit der Durchführung – hier die Landwirtschaftskammer Niedersachsen – durch Vorlage eines entsprechenden Vertrages nachzuweisen.
- (3) Die Kosten aller durchzuführenden Maßnahmen nach diesem Vertrag sind vom Vorhabenträger zu tragen.

§ 5

Ersatzvornahme und Rechtsnachfolge

- (1) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht, ist die Stadt zur Ersatzvornahme berechtigt und verpflichtet. Vor Durchführung der Ersatzvornahme erfolgt eine einmalige Fristsetzung. Die Kosten der Ersatzvornahme trägt der Vorhabenträger.
- (2) Der Vorhabenträger kann mit schriftlichem Einverständnis der Stadt den Vertrag auch durch einen Rechtsnachfolger erfüllen lassen. Er verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag an den Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dies ist der Stadt nachzuweisen.

§ 6

Freistellung von Beiträgen gemäß § 135a-135c BauGB

Mit Erfüllung dieses Vertrages werden die künftigen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Beitragspflichten gemäß § 135a-135c BauGB für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes befreit, weil diese unmittelbar erbracht sein werden.

§ 7

Vertragsdauer

- (1) Dieser Vertrag ist zeitlich befristet. Er endet, wenn sämtliche zulässigen Eingriffe kompensiert sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsflächen dauerhaft zu erhalten. D.h. während der gesamten Wirkdauer des Eingriffs zzgl. der Entwicklungszeit der Maßnahmen wird jede andere Nutzung ausgeschlossen.

- (2) Nach Vertragserfüllung übernimmt die Stadt keinerlei Verpflichtungen für die Ausgleichsflächen.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (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. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrages.
- (3) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Soltau, den 13.05.2024

Soltau, den 10.05.2024

gez. Klang

gez. Charitonenkow

Olaf Klang
Bürgermeister

Mark Charitonenkow
Vorhabenträger und
Eigentümer
Campingplatz Auf dem Simpel