

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung sowie die rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“.
- (2) Die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens werden durch den Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“, 1. Änderung festgesetzt.
- (3) Das Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes und ist derzeit noch im Eigentum der Stadt. Im Zuge der Schulerweiterung erfolgt eine Veräußerung der Fläche an den Maßnahmenträger.
Das Flurstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 befindet sich im Eigentum des Maßnahmenträgers und liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes.

§ 2

Vertragsbestandteile

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
 1. der Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“, 1. Änderung in verkleinerter Form (**Anlage 1**),
 2. der Übersichtsplan mit nachstehend aufgeführten Ausgleichsflächen (**Anlage 2**)
 - Ausgleichsfläche 1: Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099, innerhalb des Bebauungsplangebietes
 - Ausgleichsfläche 2: Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8, außerhalb des Bebauungsplangebietes,
 3. die Pflanzliste (**Anlage 3**),
 4. die Berechnung der Sicherheitsleistung (**Anlage 4**).
- (2) Weitere Grundlage bildet die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Rainer Kronenberg (Stand: September 2025) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“.

§ 3

Maßnahmenbeschreibung

- (1) Zur Realisierung wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der notwendige Umfang der landschaftspflegerischen Maßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotoppotenzial ermittelt.
- (2) Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes im Ausgangszustand umfasst 12.680 ökologische Wertpunkte (ÖW). Zur Begrünung und Sicherung der Hanglage erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Parkanlage“ die Neuanpflanzung von Gehölzen. Nach Umsetzung der Planung beläuft sich die ökologische Wertigkeit der Grünfläche noch auf 6.508 ökologische Wertpunkte (LUDWIG). Nach Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme „innerhalb“ des Bebauungsplangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 ein negativer Wert von 6.172 ökologischen Wertpunkten, welcher auszugleichen ist.
- (3) Da ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in das Biotoppotenzial im Bebauungsplangebiet nicht erreicht werden kann, werden durch den Maßnahmenträger 6.538 ökologische Wertpunkte (LUDWIG) auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 kompensiert. Somit verbleibt insgesamt ein Überschuss von 366 ökologischen Wertpunkten.
- (4) Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sind auf den in **Anlage 2** dargestellten Flächen des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099 (innerhalb des Bebauungsplangebietes) und der Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8, Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Pflanzliste (**Anlage 3**) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Alle Anpflanzungen werden durch den Maßnahmenträger und auf dessen Kosten durchgeführt, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten.

§ 4

Verpflichtungen des Maßnahmenträgers

- (1) Der Maßnahmenträger verpflichtet sich zur Flächenbereitstellung und fachgerechten Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 209, 1. Änderung „Steinenbrück - Süd“ festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu deren Pflege und Unterhaltung nach den Vorgaben der §§ 3 ff. auf den in § 3 Abs. 4 genannten Flächen.
- (2) Um die Durchführung und den Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 rechtlich abzusichern, verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die in **Anlage 2** dargestellte Teilfläche mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit belegen zu lassen, die der Stadt dauerhaft das Recht einräumt, das belastete Flurstück als Fläche für diese Ausgleichsmaßnahme zu nutzen. Der jeweilige Eigentümer hat zu dulden, dass die Stadt oder beauftragte Dritte zu Kontrollzwecken und zum Zweck der Ersatzvornahme das Grundstück betreten und befahren sowie Arbeiten auf dem Grundstück verrichten.
- (3) Um die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege als auch die spätere Unterhaltungspflege auf der Fläche des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 durch den Maßnahmenträger sicherzustellen, verpflichtet sich der Maßnahmenträger zur Eintragung einer Reallast ins Grundbuch des Grundstückes Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8, in der durch den Maßnahmenträger gegenüber der Stadt die Verpflichtung übernommen wird, die Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Herstellung, der Pflege, der Unterhaltung und der ggf. notwendigen Ersatzpflanzung durchzuführen. Diese Verpflichtung ist begrenzt auf 50 Jahre.
- (4) Die Dienstbarkeit bzw. die Reallast müssen unmittelbar nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Grundbuch eingetragen werden. Hierüber ist ein entsprechender Nachweis durch den Maßnahmenträger vorzulegen.
- (5) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit soll Rang vor allen anderen Eintragungen und Belastungen haben. Der genaue Wortlaut ist mit der Stadt abzustimmen.
- (6) Die Stadt ist zur Löschung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verpflichtet, wenn die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück – Süd“ nicht beschlossen wird bzw. die entsprechende Festsetzung der Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8 (s. § 3 Abs. 3) im Bebauungsplan nicht mehr bestehen sollte.
- (7) Die Kosten für die grundbuchrechtliche Sicherung einschließlich aller dafür notwendigen Nebenkosten trägt der Maßnahmenträger.

- (8) Ein Übergang der Ausgleichsfläche in städtisches Eigentum bzw. städtische Unterhaltung ist nicht vorgesehen.

§ 5

Durchführung, Fertigstellung und Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Alle Anpflanzungen werden durch den Maßnahmenträger und auf dessen Kosten durchgeführt, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten. Pflanzausfälle sind art- und funktionsgerecht durch den Maßnahmenträger und auf dessen Kosten zu ersetzen.
- (2) Die in § 3 genannten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 209, 1. Änderung „Steinenbrück-Süd“ durchzuführen.
- (3) Der Maßnahmenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme den anerkannten Regeln der Gartenbautechnik einschließlich einschlägiger Regelwerke entspricht und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (4) Der Maßnahmenträger zeigt der Stadt (Fachbereich 8, Ressort 8.1 – Allgemeine Bauverwaltung) die Herstellung als auch den späteren Abschluss der 2-jährigen Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahme jeweils schriftlich an.
Der Maßnahmenträger übergibt gemeinsam mit der Anzeige über die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme die sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellte Schlußrechnung über die Pflanzen, Pflanzungen etc. an den Fachbereich 8, Ressort 8.1 – Allgemeine Bauverwaltung der Stadt Gummersbach. In der Schlußrechnung ist die Stückzahl, die Art, das Herkunftsgebiet sowie die Pflanzqualität detailliert aufzuführen.
- (5) Die Stadt legt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Leistungen sind von der Stadt und dem Maßnahmenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von der Stadt und dem Maßnahmenträger zu unterzeichnen.
- (6) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen Frist, spätestens aber in der nachfolgenden Vegetationsperiode, durch den Maßnahmenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Maßnahmenträgers zu beseitigen.
- (7) Der Maßnahmenträger übernimmt nach der Abnahme und ggf. Mängelbeseitigung nach Abs. 4 eine Entwicklungspflege für die aufgeführte Ausgleichsmaßnahme für die Dauer von zwei Jahren. Die

Anlage 5

Frist beginnt am Tag nach der mängelfreien Abnahme der fertiggestellten Anpflanzung. Pflanzausfälle sind fachgerecht mit entsprechendem Pflanzmaterial zu ersetzen.

- (8) Nach Abschluss der Entwicklungspflege ist seitens des Maßnahmenträgers eine angemessene Unterhaltungspflege durchzuführen, die einen dauerhaften und funktionsfähigen Zustand der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.
- (9) Die Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 1 des Vertrages kann nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen werden. Erfolgt eine Veräußerung von Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, ist durch den Maßnahmenträger deren Durchführung und Erhalt sicherzustellen. Dies hat durch die Eintragung einer Dienstbarkeit oder Reallast zu erfolgen.

§ 6

Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Maßnahmenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Kosten (**Anlage 4**) für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in Höhe von **11.000,00 € (in Worten: elftausend Euro)** durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen und niedergelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers oder eines Sparbuches an die Stadt.
Die Sicherheitsleistung durch Übergabe einer Bürgschaft muss den Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung, Anfechtung, Vorkaufbefriedigung und der Vorausklage, die Rechte aus § 776 BGB und das Recht der Befriedigung durch Hinterlegung zugunsten der Stadt enthalten. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft dürfen erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.
- (2) Die Sicherheitsleistung ist der Stadt spätestens 14 Kalendertage vor dem geplanten Satzungsbeschluss zu übergeben.
- (3) Nach Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen wird die bereits beigebrachte Sicherheitsleistung für die Dauer der Entwicklungspflege maximal bis auf eine Restsumme von **3.900,00 € (s. Anlage 4)** freigegeben.
- (4) Nach der zweijährigen Entwicklungspflege erfolgt eine weitere Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen. Sofern keine weiteren Pflanzausfälle festgestellt wurden und die Entwicklungspflege fachgerecht erfolgt ist, kann die verbliebene Sicherheitsleistung zurückgegeben werden.
- (5) Die Stadt darf die Sicherheitsleistung in Anspruch nehmen, wenn sie die in dem Vertrag

vereinbarten Leistungen infolge von Leistungsstörungen selbst zu Ende führt oder zu Ende führen lässt. Darüber hinaus kann sie sie in Anspruch nehmen, um Schäden abzudecken, die der Maßnahmenträger zu vertreten hat.

- (6) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Maßnahmenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Maßnahmenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen.

§ 7

Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten

- (1) Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten des Maßnahmenträgers dürfen nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen werden.
Die Stadt ist zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, wenn der Rechtsnachfolger die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten bietet und dem deutschen Recht unterliegt.
Der Maßnahmenträger ist verpflichtet, einen etwaigen Rechtsnachfolger auf die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag hinzuweisen und zu verpflichten.
- (2) Der Maßnahmenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Bei der Erteilung der Zustimmung nach Abs. 1 wird die Stadt den Maßnahmenträger aus der Haftung entlassen.

§ 8

Wirksamkeit des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung dem Rat der Stadt den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ empfohlen hat.
- (2) Sollte der Rat der Stadt den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ nicht innerhalb eines Zeitraumes von vier Monaten fassen, wird die Sicherheitsleistung in voller Höhe unverzüglich an den Maßnahmenträger erstattet.

§ 9
Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag einschl. Anlagen ist dreifach ausgefertigt. Der Maßnahmenträger und die Stadt Gummersbach erhalten je eine Ausfertigung. Die dritte Ausfertigung wird der Bebauungsplanakte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Steinenbrück-Süd“ beigefügt.
- (3) 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.

Für die Stadt Gummersbach

Gummersbach, den _____

Raoul Halding-Hoppenheit
Bürgermeister

Für den Maßnahmenträger

Gummersbach, den _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Maßstab:
1 : 1750
Datum:
02.02.2026

Anlage 2:
**Übersichtsplan der Ausgleichsflächen innerhalb
und außerhalb des Bebauungsgebietes**

Die Urheberrechte und Nutzung der Geodaten richtet sich nach:
<https://no.obk.de/Nutzungsrecht/nutzungsrecht.php>
Keine amtliche Standardausgabe
Nur für interne Zwecke
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und
Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste



Ausgleichsmaßnahmen/PflanzlisteAusgleichsfläche 1: (innerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen		
Pflanzensortierung Sträucher:	100 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 2,00 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80
Pflanzensortierung Bäume:	4 Stück	Heister 3 x verschult mit Ballen oder Container 125-150

Ausgleichsfläche 2: (außerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Lieferung und Pflanzung von heimischen Forstgehölzen wie z. B. Eiche, Buche, Linde und Hainbuche	311 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 1,50 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80

Berechnung der Sicherheitsleistung (für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf dem Grundstück Gemarkung Gummersbach, Flur 43, Flurstück 1099, innerhalb des Bebauungsplangebietes (Ausgleichsfläche 1) und der externen Fläche (Ausgleichsfläche 2) Gemarkung Gummersbach, Flur 70, Flurstück 8

Ausgleichsfläche 1: (innerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen		
Pflanzensortierung Sträucher:	100 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 2,00 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80
Pflanzensortierung Bäume:	4 Stück	Heister 3 x verschult mit Ballen oder Container 125-150

Ausgleichsfläche 2: (außerhalb des Bebauungsplangebietes)

Art	Stückzahl	Pflanzqualität
Lieferung und Pflanzung von heimischen Forstgehölzen wie z. B. Eiche, Buche, Linde und Hainbuche	311 Stück	Pflanzverband: 2,00 m x 1,50 m Pflanzsortierung: 1+2 3j, v. 50-80

Pos.	Beschreibung	Einheit	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
	<u>Pflanzungen Ausgleichsfläche 1:</u>				
1	Pflanzenlieferung und Pflanzung Sträucher im Geltungsbereich	Stück	100	10,00 €	1.000,00 €
2	Pflanzenlieferung und Pflanzung Bäume im Geltungsbereich	Stück	4	150,00 €	600,00 €
3	Fertigstellungspflege im Geltungsbereich	psch.	1	500,00 €	500,00 €

4	Entwicklungspflege je Jahr, 2-jährig im Geltungsbereich	psch.	2	500,00 €	1.000,00 €
	<u>Pflanzungen Ausgleichsfläche 2:</u>				
5	Pflanzenlieferung und Pflanzung Forstgehölze	Stück	311	5,50 €	1.710,50 €
6	Verbisschutz, Wuchshüllen	Stück	311	6,50 €	2.021,50 €
7	Fertigstellungspflege Aufforstung	Stück	1	800,00 €	800,00 €
8	Entwicklungspflege je Jahr, 2-jährig Aufforstung	Stück	2	800,00 €	1.600,00 €
	Gesamtkosten (netto)				9.232,00 €
	<u>zzgl. 19% MwSt.</u>				<u>1.754,08 €</u>
	Gesamtkosten (brutto)				10.986,08 € ~ 11.000,00 €

Berechnung der max. Restsumme gem. § 6 Abs. 3 des Vertrages

Art	Betrag
Entwicklungspflege (2 Jahre), Ausgleichsfläche 1	1.000,00 €
Entwicklungspflege (2 Jahre), Ausgleichsfläche 2	1.600,00 €
<u>Kosten f. Pflanzausfälle (20% d. Pflanzkosten)</u>	<u>662,10 €</u>
Gesamtkosten (netto)	3.262,10 €
<u>zzgl. 19% MwSt.</u>	<u>619,79 €</u>
<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	<u>3.881,89 €</u> <u>~ 3.900,00 €</u>