STÄDTEBAULICHER VERTRAG

über die

die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“

nach den §§ 4b und 11 Abs. 1 BauGB in der gültigen Fassung

zwischen der **Stadt Dessau-Roßlau**
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau

vertreten durch den **Oberbürgermeister**
Herrn Peter Kuras

nachfolgend Stadt genannt

und dem **PROJECTA Grundstücksverwertungs GmbH**
Neuburger Straße 85b
94036 Passau

vertreten durch den **Geschäftsführer der**
KONCEPT GmbH
Sophienstraße 10
08451 Crimmitschau
Herr Günter Schneider

nachfolgenden Vorhabenträger genannt

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 01. Februar 2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße gefasst (Beschlussvorlage BV/498/2016/III-61). Der Vorhabenträger ist an der Aufstellung des Bebauungsplanes interessiert und hat sich im Antrag vom 06. Dezember 2016 zur vollständigen Tragung der Kosten seiner Umsetzung verpflichtet.

Dies vorweg geschickt, vereinbaren Stadt und Vorhabenträger Folgendes:

§ 1
Vertragszweck

Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung der Durchführung der Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und infolge

- des anlagebedingten Verlusts von Brutplätzen der Feldlerche
- des betriebsbedingten Umsetzens des Nestes der Roten Waldameise
- der baubedingten Beseitigung von Habitaten der Blauflügligen Ödlandschrecke
- der bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Biotopen in Verbindung mit Funktionsbeeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalts, inkl. klimatischer Bedeutung bzgl. Luftaustausch),

sowie der dauerhaften Sicherung der Maßnahmeflächen, welche außerhalb des Geltungsbereiches liegen und nicht bereits im Eigentum der Stadt sind.

§ 2
Vertragsgebiet

(1) <u>anlagebedingter Verlust von Brutplätzen der Feldlerche</u>

Anlage von zwei Lerchenfenstern auf der Fläche entsprechend Anlage 1 zu diesem Vertrag in der Gemarkung Kochstedt, Flur 1 Flurstücke 422/1, 423/1, 424/1 und 425/1

(2) <u>betriebsbedingte Umsetzung des Nestes der Roten Waldameise</u>

Umsetzung des Neststandortes auf die Fläche entsprechend Anlage 2 zu diesem Vertrag in der Gemarkung Mosigkau, Flur 4, Flurstück 171/2

(3) <u>baubedingte Beseitigung von Habitaten der Blauflügligen Ödlandschrecke</u>

Neuschaffung von Habitaten für die Blauflüglige Ödlandschrecke auf der Fläche entsprechend Anlage 3 zu diesem Vertrag in der Gemarkung Kochstedt, Flur 1, Flurstücke 419/66, 422/1, 423/1, 424/1, 425/1

(4) <u>bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biotopen in Verbindung mit Funktionsbeeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalts, inkl. klimatischer Bedeutung bzgl. Luftaustausch</u>

Wiederherstellung von 77 Kopfweiden auf den Flächen entsprechend Anlage 4 zu diesem Vertrag in der

- Gemarkung Mosigkau, Flur 9, Flurstück 83
- Gemarkung Waldersee, Flur 6, Flurstück 236
- Gemarkung Mildensee, Flur 3, Flurstück 1045 und
- Gemarkung Mildensee, Flur 1, Flurstück 3530

§ 3
Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung und Kostenübernahme folgender Maßnahmen

(1) <u>anlagebedingter Verlust von Brutplätzen der Feldlerche</u>

Zur Vermeidung des Habitatverlustes von Offenland für die Feldlerche sind zwei Lerchenfenster einzurichten. Die Einrichtung ist nach Abstimmung mit dem Landwirt rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit wie folgt durchzuführen und für einen Zeitraum von 5 Jahren zu unterhalten:

- Sämaschine für einige Meter anheben,
- 2 Lerchenfenster auf 1 ha,
- jeweils mind. 20 m² Größe,
- Abstand 25 m zum Feldrand und 50 m von Gehölzen,
- Lage zwischen den Fahrgassen einhalten,
- weitere Bewirtschaftung der Ackerfläche.

Die Kosten betragen 40,- €. Die Umsetzung der Maßnahme hat vor Umsetzung des Bebauungsplanes und mit Beginn der Aussaat zu erfolgen. Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabensrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabensrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

(2) <u>betriebsbedingtes Umsetzung des Nestes der Roten Waldameise</u>

Bis zum Erschließungsbeginn des 3. Bauabschnitts gemäß des zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan ist das festgestellte Nest samt Ameisenstaat an einen geeigneten Standort (siehe Anlage 2) umzusiedeln. Die Umsetzung des Nestes hat durch eine qualifizierte Person zu erfolgen. Nach § 45 BNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt zu beantragen. Eine aussichtsreiche und funktionierende Umsiedlung des Ameisenstaates ist im April bis Anfang Mai des Jahres, in dem die Erschließung beginnt, durchzuführen.

Die Kosten betragen ca. 600,- €.

Bei abschnittsweiser Herstellung der Erschließungsanlagen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Schutz des Standortes des Nestes der Roten Waldameise durch Absperren der Fläche gegen Befahren durch Baufahrzeuge

(3) baubedingte Beseitigung von Habitaten der Blauflügligen Ödlandschrecke

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor der Umsetzung des Bebauungsplanes soll ein Bereich in unmittelbarer Nähe des Bestandshabitats der Heuschrecke geschaffen werden, der im Aufbau und in der Struktur der Bestandsituation identisch ist. Dafür ist die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken
419/66, 422/1, 423/1, 424/1, 425/1 als Schotterrasen aufzubauen. Er soll einen tragfähigen Unterbau erhalten, so dass er damit vollständig dem jetzigen Habitat der Blauflügligen Ödlandschrecke entspricht. Eine vegetationsarme Struktur soll der Heuschrecke das Vorkommen dauerhaft ermöglichen.
Zusätzlich soll an der Westseite des Weges ein ca. 3-4 m breiter Streifen als sonstiger Sandtrockenrasen entwickelt werden. Dazu ist der Oberboden abzutragen und stattdessen ein Kies-Sand-Gemisch aufzutragen. Zur Vegetationsentwicklung soll eine Rasenmischung von Trockenrasenarten (Regiosaatgut UG4 – Ostdeutsches Tiefland) eingesät werden. Es sollte eine Mischverhältnis mind. 50 % Kräuter und < 50 % Gräser verwendet werden. Die Saatstärke sollte 5 g/m² nicht übersteigen.
Die Habitatfläche soll eine Größe von ca. 1.200 m² erreichen.

Die Kosten betragen 4.500,- €.

Bei abschnittsweiser Herstellung der Erschließungsanlagen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Schutz der Habitatfläche der Blauflügligen Ödlandschrecke durch Absperren der Fläche gegen Befahren durch Baufahrzeuge

(4) bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biotopen in Verbindung mit Funktionsbeeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalts, inkl. klimatischer Bedeutung bzgl. Luftaustausch

Für den Ersatz von Eingriffen durch das Vorhaben „B-Plan Nr. 224 Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ sollen ausgewählte Kopfweidenbestände (77 Stk.) wiederhergestellt werden. Die Durchführung erfolgt in direkter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt zu folgenden Zeiten: Oktober bis Februar im Jahr der Erlangung der Rechtskraft des B-Planes.

Die Kosten betragen entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes ca. 17.000,- €.

§ 4
Ausschreibung, Vergabe und Überwachung

Die Ausschreibung, Vergabe und Überwachung (ökologische Baubegleitung) der unter § 3 aufgeführten Maßnahmen übernimmt der Vorhabenträger. Die fachliche Beratung erfolgt, soweit nicht anders geregelt, bei Bedarf durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt.

§ 5
Abnahme

Die Abnahme der Maßnahme erfolgt nach Anzeige der Fertigstellung durch den Vorhabenträger gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragspartnern zu unterzeichnen. Werden Mängel festgestellt, sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

§ 6
Bestandteile des Vertrages

Zu den Bestandteilen des Vertrages gehören neben den Anlagen 1 bis 4 zum Vertragsgebiet folgende Unterlagen:

- Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet in der Wilhelm-Busch-Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses (Anlage 5)
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 224 „Wohngebiet in der Wilhelm-Busch-Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses (Anlage 6)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“ der LPR Dr. Reichhoff GmbH (Anlage zum Umweltbericht) in der Fassung vom 17.08.2017 (Anlage 7)
- Biotop- und Nutzungstypenplan Karte zum Umweltbericht (Anlage 8)
- Konfliktkarte zum Umweltbericht (Anlage 9)
- Grünordnungsplan als Teil des Umweltberichtes (Anlage 10)

§ 7
Sicherheitsleistungen

(1) Die unter § 3 aufgeführten Maßnahmen und deren dauerhafter Bestand werden auf den Flächen, die im Eigentum bzw. in der Verfügung des Vorhabenträgers stehen, grundbuchlich gesichert. Die Kosten der Eintragung in das jeweilige Grundbuch werden vom Vorhabenträger übernommen.

(2) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen für die Maßnahmen nach § 3 Abs. 3 und 4 leistet der Vorhabenträger mit Wirksamwerden des zum Bebauungsplan zugehörigen Erschließungsvertrages eine Sicherheit. Sie erfolgt durch die Übergabe einer zu Gunsten der Stadt lautenden, unbefristeten und selbstschuldnerischen Vertragserfüllungsbürgschaft nach deutschem Recht eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in Höhe von 21.500,-€ (in Worten: einundzwanzigtausendfünfhundert Euro).

(3) Die Bürgschaftsurkunde wird erst zurückgegeben, wenn der Verschnitt der Kopfweiden (siehe § 2 Abs. 4) erfolgte und das Ersatzhabitat für die Blauflüglige Ödlandschrecke (siehe § 2 Abs. 3) angelegt wurde.

§ 8
Sanktionen

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur ordnungsgemäßen Durchführung zu setzen. Kommt der Vorhabenträger auch nach Ablauf dieser Frist seiner Verpflichtung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen. Hierfür räumt der Vorhabenträger der Stadt ein uneingeschränktes und unwiderrufliches Betretungsrecht seiner Flächen ein.

§ 9
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder – ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils ein Exemplar.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch, wenn sich während des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

(3) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

(4) Eine Anpassung des Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit der einer Maßnahme nachweist oder wenn der Bebauungsplan von den in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen abweichend geändert wird.

(5) Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei jeglichen Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergeben, zunächst unter Ausschluss des (ordentlichen) Rechtswegs ein Mediationsverfahren durchzuführen. Die Parteien bestimmen den Mediator gemeinschaftlich. Die Kosten des Mediationsverfahrens tragen die Parteien jeweils hälftig, soweit sie keine andere Vereinbarung treffen. Sollten die Parteien innerhalb des Mediationsverfahrens nicht zu einer beide Seiten befriedigenden Lösung finden, so steht es ihnen frei, nach Abschluss des Verfahrens ein staatliches Gericht an zu rufen.

(6) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Beschlussfassung durch den Stadtrat.

(7) Der Vertrag wird wirksam mit seiner Unterzeichnung.

(8) Der Vertrag ist dreifach auszufertigen. Die Vertragsbeteiligten und die untere Naturschutzbehörde der Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

§ 10
Erfüllungs- und Gerichtsstand

Erfüllungs- und Gerichtsstand ist Halle (Saale).

Stadt Dessau-Roßlau	**Vorhabenträger**
(Ort, Datum)	(Ort, Datum)
(Unterschrift, Dienstsiegel)	(Unterschrift)

Die nachfolgende Abbildung zeigt den mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt abgestimmten Standort zur Anlage von zwei **Lerchenfenstern** gemäß textlicher Festsetzung 5.2.2 des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“

Gemarkung:	Kochstedt
Flur:	1
Flurstücke:	422/1, 423/1, 424/1, 425/1

Die nachfolgende Abbildung zeigt den mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt abgestimmten zukünftigen Standort des zur **Umsetzung** vorgesehenen Nestes der **Roten Waldameise** gemäß textlicher Festsetzung 5.2.3 des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“

Gemarkung:	Mosigkau
Flur:	4
Flurstück:	171/2

Die nachfolgende Abbildung zeigt den mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt abgestimmten Standort zur Neuschaffung von Habitaten für die **Blaufliglige Ödlandschrecke** gemäß textlicher Festsetzung 5.2.1 des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“

Gemarkung:	Kochstedt
Flur:	1
Flurstücke:	419/66, 422/1, 423/1, 424/1, 425/1

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt abgestimmten Standorte der externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 5.1.des Bebauungsplanes Nr. 224 „Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße“

Textliche Festsetzung 5.1.1
(Wiederherstellungsschnitt von 10 Stück Kopfweiden)

Gemarkung: Mosigkau
Flur: 9
Flurstück: 83

Textliche Festsetzung 5.1.2
(Wiederherstellungsschnitt von 39 Stück Kopfweiden)

Gemarkung: Waldersee
Flur: 6
Flurstück: 236

Textliche Festsetzung 5.1.3
(Wiederherstellungsschnitt von 28 Stück Kopfweiden)

Gemarkung: Mildensee
Flur: 3 / 1
Flurstücke: 1045 / 3530