

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

über

**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. 227 „Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer 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

nachfolgend Stadt genannt

und dem

**JAZE Beteiligung GmbH & Co. KG Bernburg  
Neuer Weg 1  
06406 Bernburg (Saale)**

vertreten durch den

**Geschäftsführer  
Herrn Hartmut Zellmer**

nachfolgenden Vorhabenträger genannt

## **Präambel**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 04. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" gefasst (Beschlussvorlage BV/371/2019/III-61). Der Vorhabenträger ist an der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes interessiert und hat sich im Antrag vom 20.08.2019 sowie zur vollständigen Tragung seiner Umsetzung verpflichtet.

Dies voran gestellt, vereinbaren Stadt und Vorhabenträger Folgendes:

### **§ 1**

#### **Vertragszweck**

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

- der Baufeldfreimachung und der damit verbundenen evtl. notwendiger Gehölzentnahmen,
- der Sicherung des xerothermophilen Standortes (Erdverwallung im südlichen Plangebiet) einschließlich der Regelung von gezielten Gehölzschnittzeiträumen,
- der Schaffung von Lebensräumen für die im Plangebiet vorkommenden Heuschreckenarten,
- der Erhaltung des im Plangebiet vorkommenden Ameisennestes,
- der extensiven Pflege bzw. Pflegemaßnahmen innerhalb des Plangebietes,
- des baubedingten Umsetzens der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen einschließlich der Schaffung von Ersatzlebensräumen und Erfolgsmonitoring entstehen

sowie der Umsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen, welche außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 227 liegen, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

### **§ 2**

#### **Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst die innerhalb des B-Plan Nr. 227 gelegenen Flurstücke 470/1, 471/2, 472/2, 1423, 1424, 1425 und 1426 in der Flur 1 der Gemarkung Kochstedt.

Zudem sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auf dem städtischen Grabenflurstück in der Gemarkung Kochstedt, Flur 1, Flurstück 2062 (Anreicherung von Weichholz) umgesetzt werden sollen.

Die Lage der Flurstücke ist dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan zu entnehmen.

### **§ 3**

#### **Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 227 und alle weiteren, im Umweltbericht als Teil der Begründung zum B-Plan (UB) sowie im Artenschutzfachbeitrag (AFB) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt auf eigene Kosten herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

- (2) Die ergänzenden Erläuterungen des UB und des AFB sind bei der Durchführung der Maßnahmen zu beachten und einzuhalten. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Zu den Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes gehören:
- Pflegemaßnahmen der überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ durch ein- oder zweimal jährliche Mahd einschließlich Beräumung des Mahdgutes als Extensivpflege. Das Ausbringen von Düngemitteln und von Bioziden ist unzulässig.
  - Die Unterkante von neu errichteten Einfriedungen sowie bei abschnittsweiser Änderung/Anpassung der bestehenden Einfriedung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ muss zur Durchgängigkeit für Kleintiere einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländehöhe aufweisen. Die Dokumentation des Istzustandes der Einfriedung wird Bestandteil des Umweltberichtes zum Satzungsbeschluss.
  - In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf der gesamten festgesetzten Fläche eine fünfreihige Hecke aus Sträuchern heimischer Arten anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Detaillierte Ausführungen (Pflanzabstände, zu verwendende Arten, Pflege) sind den textlichen Festsetzungen des B-Planes bzw. der Begründung zu entnehmen.
  - Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die dort stockenden Gehölze regelmäßig im zeitlichen Abstand von jeweils mindestens fünf Jahren abschnittsweise auf jeweils einer Länge von ca. einem Fünftel der Länge der festgesetzten Fläche zu entnehmen. Diese Pflegemaßnahmen zur Vermeidung der Beschattung sind ausschließlich außerhalb der Verbotszeiträume gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. nicht zwischen 01. März und 30. September eines Jahres, durchzuführen.
- (3) Die erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist in Lage, Art und Umfang im UB zum Bebauungsplan Nr. 227 dargestellt und beschrieben. Die dort genannten Ausführungen sind einzuhalten sowie dauerhaft zu sichern. Die folgende Maßnahme ist zur externen Kompensation vorgesehen:
- Es ist eine Weichholzanreicherung mit Baum- und Strauchweiden im räumlichen Zusammenhang des Kochstedt-Mosigkauer Graben anzulegen. Eine mögliche Fläche ist ein Teilbereich des (städtischen) Flurstücks 2062 (Flur 1 in der Gemarkung Kochstedt). Durch die Anwesenheit des Bibers ist der Zustand der Flächen zeitlich und räumlich variabel und zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme entsprechend zu wählen bzw. anzupassen. Für die Stecklinge ist auf autochthone Mutterklonbestände zurückzugreifen. Detailliertere Angaben sind dem UB zum B-Plan zu entnehmen.
- (4) Es sind vom Vorhabenträger weiterhin nachfolgend genannte Artenschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 227 zu beachten bzw. durchzuführen. Detailliertere Beschreibungen finden sich im UB bzw. in den textlichen Festsetzungen bzw. im AFB. Diese sind zu beachten.
- In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Haufwerk (Erdverwallung) am Süd- und Ostrand des Plangebietes als Lebensraum für die Zauneidechse zu erhalten. Zur Sicherung dieses Lebensraumes sind stockende Gehölze auf den Erdwallungen regelmäßig auf den Stock zu setzen. Die Ausführungen dazu im UB und in den textlichen Festsetzungen bzw. im AFB sind zu beachten.

- Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind dort vorkommende Zauneidechsen vor Beginn von Bauarbeiten mit geeigneten Mitteln abzufangen und in die für sie vorbereiteten Flächen umzusetzen. Die detaillierteren Ausführungen dazu im UB und in den textlichen Festsetzungen bzw. im AFB sind zwingend einzuhalten. Dazu gehören u.a. die Angaben zur vorherigen Müllabsammlung und Fangtagen.
- Um ein Einwandern der Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern, ist entlang der gesamten festgesetzten Baugrenzen ein mindestens 50 cm hoher Folienzaun zu errichten und bis zum Abschluss aller Bauarbeiten zu belassen. Die Ein- und Ausfahrt für Baufahrzeuge ist durch ein entsprechendes zulässiges Lückenschlussystem gegen Umwanderung abzusichern. Im Bereich der geplanten Baustellenzufahrt ist der Zaun dauerhaft in erforderlicher Breite zu unterbrechen und die Durchwanderung der Lücke wirksam zu verhindern. Beispielsweise kann dies wie folgt erfolgen: Durch eine 3 m breite „Stopprinne“ für Baufahrzeuge kann der Reptilienschutzzaun dauerhaft passierbar gemacht werden, ohne dass eine permanente Anpassung der Zäune erfolgen muss. Die Stopprinne (ca. 40 cm B x 40 cm H), abgedeckt mit einem breitmaschigen Gitter (Maschenbreite ca. 4x6 cm), führt die von der Seite an den Zaun entlang wandernden Tiere gefahrlos unter der Baustellenzufahrt hindurch.
- Als Ersatzlebensräume für die Zauneidechsen sind vor Beginn der Bauarbeiten und vor dem Fang und Umsetzen der Tiere mindestens 5 sanddurchmischte Steinriegel inkl. Eiablagestellen herzustellen. Die detaillierteren Ausführungen dazu im UB und in den textlichen Festsetzungen bzw. im AFB sind zwingend einzuhalten. Die für die Zauneidechse geschaffenen Bereiche dürfen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Für eine Kontrolle der Maßnahmen ist im 1., 3., und 5. Jahr nach der Zauneidechsenumsetzung durch jeweils mindestens 4 Begehungen ein Erfolgsmonitoring nach einer fachlich anerkannten Erfassungsmethode mit einer quantitativen Artenerfassung durchzuführen. In dem Monitoring sind die zauneidechengerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und zu dokumentieren sowie entsprechende Pflegehinweise zu geben. Die jeweiligen Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau unaufgefordert vorzulegen.
- **Baufeldfreimachung:**

Oberflächliche Maßnahmen, ohne bodenverletzende Handlungen (Gehölzfällung und Rückschnitt ohne Stubbenrodung) zur Baufeldberäumung, können außerhalb des Verbotszeitraumes gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden.

Eingriffe in den Boden (z.B. Roden von Stubben, Oberflächenabtrag) sind aufgrund der Jahresphänologie der Zauneidechsen zur Vermeidung der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG ausschließlich im April bis Mitte Mai und/oder im August/September eines Jahres erlaubt. Ist sichergestellt, dass die Ersatzhabitats für die Zauneidechsen funktionsfähig hergestellt, das gesamte Baufeld wirksam durch einen Reptilienschutzzaun eingezäunt und alle Tiere von der Baufläche abgefangen und in die Ersatzhabitats umgesetzt worden sind, können auch bodeneingreifende Maßnahmen ganzjährig stattfinden. Entscheidend ist, dass auch juvenile Zauneidechsen abgefangen sind sowie das Aufsuchen des Überwinterungsquartieres (also das Eingraben der Tiere in den Boden) im Baufeld noch nicht stattgefunden hat.
- Der aktuelle Status des bekannten Nestes der hügelbauenden Ameisen am Nordwestrand des Plangebietes ist während der Hauptaktivitätszeit der Tiere (Mai bis September eines Jahres) vor Baubeginn zu überprüfen. Ist das Nest vorhanden, ist es zu erhalten und vor

negativen Beeinträchtigungen durch jegliche Bauarbeiten zu schützen. Beginnen die Bauarbeiten später als zwei Jahre nach der aktuellsten Erfassung der Ameisennester, ist eine neue Erfassung der gesamten Vorhabenfläche notwendig.

- Zur Lenkung der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Blauflügeligen Sandschrecke und zur Vermeidung deren negativer Beeinträchtigung während der Bauzeit, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, aber außerhalb der Baugrenze, in besonnten Bereichen Rohbodenstellen zu schaffen (mindestens je ein 5 m langer Streifen an östlicher und westlicher Seite des Plangebietes). Diese sind vor Beginn der Bauarbeiten anzulegen. Vorhandene Rohbodenstellen sowie Bereiche mit lockerer Vegetation in den Randbereichen sowie zwischen den Modultischreihen sind dauerhaft zu erhalten.
- (5) Zur Überwachung und Gewährleistung der Umsetzung der natur-/ artenschutzfachlichen Maßnahmen ist für das Vorhaben eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen. Diese ist frühzeitig in die Ablaufplanung einzubeziehen, insbesondere um die Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen (Umsetzung Zauneidechse, Lenkung Ödlandschrecke) zu realisieren und zu überwachen.
- (6) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach den im Bebauungsplan / Umweltbericht vorgegebenen Zeitvorgaben, falls zeitliche Vorgaben nicht existieren, spätestens mit Fertigstellung der Freiflächenphotovoltaikanlage abzuschließen. Pflegemaßnahmen sind – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – jährlich durchzuführen. Weitergehende Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen bleiben unberührt.

#### **§ 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 Dessau Roßlau.

#### **§ 5**

#### **Abnahme**

Die Abnahme der Maßnahmen erfolgt nach Anzeige der Fertigstellung durch den Vorhabenträger gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau. 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 zum Vertragsgebiet folgende Unterlagen:

- Bebauungsplan Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" - in der Fassung des Satzungsbeschlusses (Anlage 2)

- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" - in der Fassung des Satzungsbeschlusses (Anlage 3)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" des Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael, Wernigerode - in der Fassung vom 07.05.2021 (Anlage 4)
- Biotoptypen Bestand der baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg - in der Fassung vom 08.06.2021 (Anlage 5.1 )
- Biotoptypen Planung der baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg - in der Fassung vom 08.06.2021 (Anlage 5.2)

## **§ 7**

### **Sicherheiten**

Die unter § 3 aufgeführten Maßnahmen und deren dauerhafter Bestand werden auf den Flächen, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, durch Nutzungsvereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Flächeneigentümer gesichert und so deren Umsetzung und dauerhafte Sicherung der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen. Die Kosten dafür trägt der Vorhabenträger.

## **§ 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 die Lage des Flurstücks für die externe Ausgleichsmaßnahme (vgl. § 3 (3) des Vertrages)



© GeoBasis-DE / BKG 2021 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021

Gemarkung: Kochstedt  
Flur: 1  
Flurstück: 2062