

Sicherstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zwischen

der Stadt Passau,

und



nachstehend als Eingriffsverursacher bezeichnet.

wird folgender

Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 Baugesetzbuch i.V.m. § 124 Abs. 1 Baugesetzbuch

geschlossen.

§ 1

Vertragszweck

1. Die nachfolgenden Regelungen dienen der Durchführung und Sicherung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Verlusten von Lebensstätten streng geschützter Tierarten gemäß § 44 (1) Ziff. 3 BNatSchG durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Schalturner Str.“ gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und der Sicherung grünordnerischer Strukturen im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes. Die Regelungen dieses Vertrages betreffen die Flurnummer 2572 der Gemarkung Kirchberg innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Schalturner Str.“. Der Bebauungsplan „An der Schalturner Str.“ geht mit einem dem Abbruch eines Gebäudekomplexes einer ehemaligen Hofstelle mit Gasthaus und Metzgerei einher.
2. Gegenstand des Vertrages sind im Wesentlichen die Durchführung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und im Bebauungsplan „An der Schalturner Str.“ in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan festgelegten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Lebensstätten streng geschützter Arten gem. § 44 (5) BNatSchG. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2572 der Gemarkung Kirchberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Schalturner Str.“ verwirklicht.



3. § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

§ 2

Art und Umfang der Beeinträchtigungen

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§1 Ziff. 1) beabsichtigten Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berühren können, die es gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden und zu kompensierten gilt.
2. Art und Umfang der auf Grund des Verlustes der Lebensstätten streng geschützter Tierarten zu erwartenden Beeinträchtigung der lokalen Populationen sind in den „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Büro Jakob Lippl) als Bestandteil des Bebauungsplans im Einzelnen (Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, folgende in dem vorgenannten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Schalturner Str.“ (Grundstück mit der Flurnummer 2572 der Gemarkung Kirchberg) festgesetzten Maßnahmen als Ausgleich und zur Vermeidung von Eingriffen auf seine Kosten durchzuführen und vorzuhalten. Die Herstellung und Erfolgskontrolle der Flächen hat mit einer ökologischen Baubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu erfolgen. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten.

Die Bezeichnungen der Gebäude (1 bis 5) der ehemaligen Hofstelle mit Gaststätte und Metzgerei, auf die in der Folge Bezug genommen wird, sind der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Lageplan auf S. 3 und Text der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“) entnommen (s. auch § dieses Vertrages „Bestandteile des Vertrages“). Der Lageplan (Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung), in welchem sich die Bezeichnungen der Gebäude mit den jeweiligen ehemaligen Nutzungen wiederfinden, ist zusätzlich Anlage dieses Vertrages.

Im Einzelnen werden folgende Bezeichnungen verwendet:

- 1 = Wohnhaus mit Keller im Westen
- 2 = Landwirtschaftliches Gebäude im Norden an das Wohnhaus angebaut (Schweinestallungen mit Keller und darüberliegend groß ausgebautes Dachgeschoss für Holzverarbeitung und -lagerung)
- 3 = Wirtshaus mit Gästezimmern und Dachboden als Lagerfläche
- 4 = hohe Holzscheune
- 5 = Landwirtschaftliches Gebäude im Osten (Erdgeschoss zentral gelegen Kuhstall mit darüberliegendem Maschinenraum und Futtermittellager im Süden Garagen und Technikraum)

S = Silagebereich

H = Hochsilo

T = Geplantes Schwalbenhaus.

1. Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung geschützter und streng geschützter Arten

1.1. Fledermäuse

1.1.1. Der Zugriff auf die Sommerquartiere darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März eines jeden Jahres erfolgen.

1.1.2. Der Gebäudeabbruch hat nach Maßgaben eines ökologischen Fachbüros und in den kritischen Quartiersbereichen unter deren Beisein zu erfolgen. Insbesondere ist ein Abbruch der Südseite des Daches des mit arabisch 4 gekennzeichneten Gebäudes nur im Beisein eines ökologischen Fachbüros zulässig.

1.2. Europäische Brutvogelarten

1.2.1. ohne Gebäudebrüter

Die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten (Abschneiden der Gehölze auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2572 der Gemarkung Kirchberg) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen.

1.2.3 mit Gebäudebrütern

Der Abriss der Gebäude darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. März eines jeden Jahres erfolgen.

2. Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang

2.1 Streng geschützte **Fledermäuse**
nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

2.1.1. Für den Verlust potentieller Lebensstätten durch den Gebäudeabbruch nach derzeitigem Kenntnisstand (Untersuchungslücken der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch Unzugänglichkeit) sind an dem zu errichtenden Schwalbenhaus (Standort im Lageplan der Anlage mit „T“ gekennzeichnet) Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen.

Dies sind im Einzelnen:

- 1 Fledermaus-Höhlenkästen z.B. Fledermaushöhle 2 F o.ä.,
- 1 Fledermaus-Spaltenkästen z.B. Fledermauskasten 1 FF oder Fledermaus-Universalhöhle 1 FFH o.ä..

Ergeben sich im Zuge der ökolo-

2.2. Streng geschützte **Mehlschwalbe** nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

2.2.1.

Das Gebäude 1 darf erst dann

2.2.2.

Das Schwalbenhaus ist an dem im

2.2.3.

Im Schwalbenhaus ist eine techni-

2.2.4.

Es ist sicherzustellen, dass im

4

12

Ebenso sind in einem Umkreis von 7 m Freizeitanlagen (wie Spielplatz oder Grillplatz) unzulässig.

2.2.5. Während der Bau- und Abrissarbeiten ist sicherzustellen, dass im Umkreis von 7 m um das Schwalbenhaus keine Fahrwege oder Materiallager eingerichtet werden. Hierzu ist um das Schwalbenhaus im Umkreis von 7 m ein ortsfester Bauzaun vor Beschickung der Baustellen einzurichten. Diese Verpflichtung gilt jeweils vom 1. April bis 31. September eines jeden Jahres während der Bau- und Abrissarbeiten.

2.2.6. Rechtzeitig vor Brutsaison ist in dem Jahr des Abbruchs von Gebäude 1 und der Errichtung des Schwalbenhauses mindestens eine Schlammsohle (Folienbauweise in der Größe ca. 2 m x 3 m) mit geeignetem Feinmaterial zum Bau der Schwalbenester in ca. 5 m Entfernung des Schwalbenhauses bereit zu stellen. Diese kann nach einem erfolgreichen Nestbau der Tiere wieder entfernt werden.

2.2.7. Der Nestbau und Bruterfolg des Schwalbenhauses ist für die Dauer von 3 Jahren jährlich zu dokumentieren.

2.2.8. Bleibt die Anzahl der Lebensstätten im Durchschnitt (der überprüften 3 Jahre) weit unter der Anzahl der 2022 an Gebäude 1 festgestellten und beseitigten 16 Stück besetzten Lebensstätten, also weniger wie 6 Stück, gelten die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen als nicht oder nur bedingt erfolgreich. In diesem Fall verpflichtet sich der Erschließungsträger die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fortzuschreiben und an anderer Stelle, beispielsweise an den künftigen Gebäuden in geeigneter Position, Ersatzquartiere anzubringen oder anderweitig Lebensraum-verbessernde Maßnahmen für die Mehlschwalbe zu erbringen. Die erforderlichen Maßnahmen stimmt der Erschließungsträger mit der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, und dem für die Fortschreibung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragten Fachbüro ab. Die Maßnahmen teilt die Stadt Passau dem Erschließungsträger in einem Verwaltungsakt mit.

2.2.9. Gem. Ziff. 13.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Bauvorlage einzureichen. Dieser soll berücksichtigen, dass ein möglichst reiches Angebot an Insekten, insbesondere Schwebfliegen und Schmetterlingen zur Verfügung steht. Insbesondere ist ein ganzjähriges reiches Blütenangebot zu gewährleisten.

2.2.10. Das Schwalbenhaus ist dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Hierzu ist das Schwalbenhaus jährlich im Herbst auf seine Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren. Anderweitig besetzte und verschmutzte Ersatzquartiere sind wieder zu säubern. Be-

schädigte Ersatzquartiere sind zu ersetzen. Ist der Schwalbenturm insgesamt baufällig, ist dieser wieder zu erneuern.

3. Monitoring und Berichtspflichten

- 3.1. Der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, ist ein Bericht über die ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten spätestens 4 Wochen nach dessen Beendigung vorzulegen.
- 3.2. Der Besatz des Schwalbenhauses ist in der Brutsaison in dem Jahr der Errichtung und für die Brutsaison der beiden Folgejahre durch ein ökologisches Fachbüro zu kontrollieren und zu dokumentieren. Es sind die Anzahl der besetzten Ersatzquartiere, der neu gebauten Quartiere und die Verpflichtungen gem. § 3 Ziff. 2.2.2 bis 2.2.6 dieses Vertrages in einem Bericht zusammenzufassen. Dieser ist der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde jeweils bis zum 1. August eines jeden Jahres unaufgefordert vorzulegen. Im dritten Jahr ist ein Abschlussbericht vorzulegen, der darlegt, ob die Erforderlichkeit besteht, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fortzuschreiben, da die besetzten Ersatzquartiere des Schwalbenhauses im Schnitt weniger als 6 Stück betragen.
- 3.3. Der Erschließungsträger teilt der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, jährlich für die Dauer von 25 Jahren die erfolgreiche Kontrolle und gegebenenfalls erforderliche Reinigung und Instandsetzung der Ersatzquartiere des Schwalbenhauses bzw. des Schwalbenhauses selbst schriftlich mit.

§ 4

Fristen

1. Der Abbruch der Gebäude und damit die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng geschützte Mehlschwalben **darf erst erfolgen, wenn** die entsprechenden Ersatzquartiere für die Mehlschwalben (Schwalbenhaus) gem. § 3 Ziff. 2.2.1 rechtzeitig zur Brutsaison (1. April bis 1. Oktober) hergestellt sind.
2. Die Monitoring-Berichte über den Besatz des Schwalbenhauses sind für die Dauer von 3 Jahren ab deren Errichtung jährlich bis jeweils 1. August eines jeden Jahres der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, vorzulegen.
3. Ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgrund neuer Erkenntnisse aufgrund der ökologischen Baubegleitung während der Abbrucharbeiten für streng geschützte Arten fortzuschreiben, so ist der Bericht zeitnah, spätestens aber 4 Wochen nach Erlangen der neuen Erkenntnisse der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, zur Prüfung und zur Beauftragung u.U. weiterer erforderlicher Ersatzquartiere vorzulegen.
4. Im Umkreis von 7 m um das bestehende Schwalbenhaus muss ein ortsfester Bauzaun jeweils vom 1. April bis 1. Oktober errichtet sein, bevor und während

R

die Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude erfolgen oder bevor und während die Baustelleneinrichtung oder die Baustelle für die neu zu errichtenden Gebäude erfolgt.

§ 5

Abnahmen

1. Abnahmen durch die Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, werden erforderlich nach Fertigstellung folgender Maßnahmen:

1.1. nach Errichtung des Schwalbenhauses,

1.2. nach Errichtung des ortsfesten Zaunes im Umkreis von 7 m um das Schwalbenhaus vor und während der Abbrucharbeiten/der Baustelleneinrichtung für die Neubauten/der Neubaumaßnahmen.

§ 6

Bürgschaften

Zur Sicherung der Verpflichtungen der §§ 3, 4 und 5 dieses Vertrages übergibt der Erschließungsträger der Stadt Passau eine selbstschuldnerische, **unbedingte und unbefristete Bankbürgschaft** in Höhe von

8.000.- €,

die dem Erschließungsträger gestaffelt zurückgegeben wird:

- 3.000.- € nach Errichtung des Schwalbenhauses nach § 3 Ziff. 2.2.2 und dessen Abnahme nach § 5 Ziff. 1.1 dieses Vertrages
- 5.000.- € nach Vorlage der Berichte gem. § 3 Ziff. 3.1 und des dritten Monitoring-Berichtes und dessen Billigung gem. 3.2 dieses Vertrages. Sind zusätzliche Ersatzquartiere oder Maßnahmen nach Vorlage des dritten Monitoring-Berichts gem. § 3 Ziff. 3.2 erforderlich, so werden bis zu dessen Herstellung hiervon 3.000.- € nicht freigegeben und als Sicherheitsleistung noch einbehalten.

Die Bürgschaft kann auch als Bargeldeinzahlung auf das Kautionskonto IBAN DE 90 7405 0000 0240 00 10 81 der Stadt Passau geleistet werden.

§ 7

Weitergabeverpflichtung

Im Falle einer Weiterveräußerung oder anderweitigen Verpachtung des Grundstücks mit der Flurnummer 2572 der Gemarkung Kirchberg oder der Teile, die mit Bindungen aus diesem Vertrag belegt sind, verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Bindungen aus diesem Vertrag Rechtsnachfolgern oder Pächtern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 8

Vertragsstrafen

Sofern der Erschließungsträger den Verpflichtungen entsprechend § 3, § 4 und § 5 dieses Vertrages schuldhaft zuwider handelt, wird eine Vertragsstrafe bzgl. jeder einzelnen Verpflichtung in Höhe von 150.- €, maximal jedoch insgesamt 1.500.- €, zur Zahlung fällig und zwar für jeden angefangenen Monat, in welchem der dort verantworteten einzelnen Verpflichtung nicht nachgekommen wird.

§ 9

Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist der Bebauungsplan „An der Schalturner Str.“ mit Begründung mit der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Jakob Lippl).

§ 10

Vertragsänderungen, Vertragsausfertigung, Rechtswirksamkeit

1. 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.
2. Der Vertrag wird wirksam, wenn der Stadt Passau, die Bankbürgschaft in Höhe von 8.000.- erhalten hat.
3. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht eine andere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Abänderung der Schriftform selbst. Nebenabreden bestehen nicht.
4. Dieser Vertrag wird in 2 Exemplaren ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Erschließungsträger und die Stadt Passau, Dienststelle Umweltschutz. Die Stadt Passau, Dienststelle Stadtplanung erhält eine Kopie des Vertrages. Der

Erschließungsträger sorgt dafür, dass der genannten Dienststelle die Kopie zugeleitet wird.

5. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Passau vereinbart, soweit nicht aufgrund Gesetzes etwa höhere Gerichte anderenorts zuständig sind.

§ 11

Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Passau.

Passau, den 5.01.2023

Zahlkammer

Stadt Passau
Umweltamt

.....
Erschließungsträger
.....

Anlage:

Lageplan – Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Bezeichnung der Gebäude, auf welche in § 3 dieses Vertrages Bezug genommen wird.

