

## **Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen**

zwischen der Lutherstadt Wittenberg  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Lutherstraße 56  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
- im folgenden „Stadt“ genannt –

und der WIPRO Gesellschaft für Projektentwicklung und Erschließungs-mbH  
vertreten durch die Geschäftsführer  
Uwe Brühl, Lars Erichson, Burkhard Müller, Chris Müller  
jeweils einzelvertretungsberechtigt  
Feldstraße 20,  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
- im folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

### **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf bisher unbebauten Flächen südlich des auf den ehemaligen Konversionsflächen der Teucheler Kaserne bereits entstandenen Wohngebietes weitere Wohnbauflächen zu entwickeln.

Zur Schaffung des notwendigen Baurechts wird derzeit der Bebauungsplan N4 „Teucheler Kaserne“ Teilplan D als weiterer Teilplan innerhalb des Plangebietes N4 erarbeitet (derzeit vorliegend als Entwurf mit Bearbeitungsstand 03. Februar 2020).

Im Zuge der Bearbeitung dieses Bebauungsplanes wurde durch die Firma Biotopmanagement Schonert ein Artenschutzbeitrag erstellt (Stand: 27. November 2019). Die Prüfung ergab, dass für die im Vorhabengebiet festgestellten Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten sowie die Zauneidechse eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht auszuschließen ist. Um dies zu vermeiden und den Vorgaben des Artenschutzes gerecht zu werden, sind vermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen notwendig, die bereits vor Beginn baulicher Eingriffe in dem Plangebiet wirksam umgesetzt werden müssen.

Zur Beschleunigung des Vorhabens und aufgrund der eingeschränkten Zeitfenster für eine mögliche Umsetzung der Maßnahmen (insbesondere Umsiedlung von Zauneidechsen) soll die Realisierung der CEF-Maßnahmen bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens als festsetzungsersetzende Regelung nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gebunden werden.

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Dieser Vertrag dient der Sicherung der Durchführung der aus dem Artenschutzbeitrag resultierenden Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen

- Umsetzen Zauneidechse nach Entwicklung Ersatzhabitat
- Bauzeitenregelungen
- Pflanzung von Sträuchern

(2) Gegenstand dieses Vertrages sind die Umsetzung der Maßnahmen einschließlich erforderlicher Pflegemaßnahmen und Monitoring sowie die Finanzierung durch den Vorhabenträger auf den von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen.

(3) Grundlage dieses Vertrages sind der Artenschutzbeitrag der Firma Biotopmanagement Schonert vom 27. November 2019, der daraus abgeleitete Maßnahmenkatalog Ersatzhabitat Zauneidechse vom 18. Dezember 2019 und die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 10. März 2020.

(4) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen innerhalb und außerhalb der Grenzen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebietes N4 Teilplan D. Die Fläche des Ersatzhabitats für die Zauneidechsen befindet sich im Eigentum der Stadt und wird dem Vorhabenträger nach Maßgabe des § 6 zur Durchführung der Maßnahme zur Verfügung gestellt. Für die übrigen Flächen des Vertragsgebietes ist der Vorhabenträger Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigter und hat dies nachgewiesen.

(5) Der § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) Artenschutzbeitrag der Firma Biotopmanagement Schonert vom 27. November 2019 (Anlage 2)
- c) Maßnahmenkatalog Ersatzhabitat Zauneidechse der Firma Biotopmanagement Schonert vom 18. Dezember 2019 (Anlage 3)
- d) Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 10. März 2020 (Anlage 4)
- e) Kostenschätzung des Ing.Büro Dubiel vom 11. März 2020 (Anlage 5)

## **§ 3 Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen:

### **1. Maßnahmen zur Vermeidung**

#### **1.1. Umsetzen von Zauneidechsen (V<sub>ASB1</sub>)**

- a) Die Zauneidechsen auf der Vorhabenfläche (Flurstücke 15, 40 tlw., 42, 49, 50, 59 und 61 der Flur 50, Gemarkung Wittenberg) sind mittels der im Maßnahmenkatalog beschriebenen Fangmethoden abzufangen und nach Bestimmung/Dokumentation umgehend in das vorbereitete Ersatzhabitat (siehe Maßnahme CEF1) umzusetzen. Das Abfangen der Zauneidechsen muss vor der Eiablage und somit spätestens bis 31. Mai erfolgen.
- b) Die Durchführung sowie die Fangergebnisse sind mit individueller Bestimmung und Dokumentation der Zauneidechsen nach Geschlecht und Alter zu dokumentieren und diese Dokumentation einschließlich artenschutzfachlicher Bewertung der Ergebnisse anschließend bei der UNB vorzulegen.

#### **1.2. Bauzeitenregelung (V<sub>ASB2</sub>)**

- a) Baufeldfreimachungen einschließlich der Rodung von Bäumen (mit Ausnahme der Pappelreihe) sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen. Eine Abweichung davon ist unter aktueller Besitzprüfung im Rahmen der ökologischen Baubegleitung möglich.

- b) Die Fällung der Pappelreihe darf nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 15. November erfolgen.

2. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

2.1. Anlage eines Ersatzhabitats (Komplexmaßnahme für Zauneidechse und Brutvögel) (CEF1)

- a) Errichtung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 30 der Flur 49 in der Gemarkung Wittenberg. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1). Dazu gehören folgende im Maßnahmenkatalog ausführliche beschriebenen Einzelmaßnahmen:

- Herrichtung der Oberfläche durch Entfernung und Rodung der Robinien
- Strukturierung der Fläche mit Gehölzriegeln aus Totholz der entnommenen Robinien
- in weiten Teilen Abtrag der oberen Bodenvegetation
- Installation eines Reptilienzauns an der westlichen und südwestlichen Seite der Vorhabenfläche als Sicherungszaun
- Errichtung mehrerer Offensandhaufen mit jeweils mindestens 5x5 m Grundfläche und einer Höhe von bis zu 2 m
- Begrenzung und Stabilisierung der Offensandhaufen am nördlichen und westlichen Rand durch starke Steinpackungen von ca. 2x2 m und einer Höhe von bis zu 1,50 m
- Totholzhaufen als Begrenzung und Stabilisierung der Sandaufschüttungen zur Verzahnung der 3 Elemente Sand, Stein und Holz
- Bohrung von ca. 20 Löchern als Versteckmöglichkeit (Ø 5 cm, Tiefe ca. 60 cm)
- Pflege der Fläche durch regelmäßige motomanuelle Entfernung aufkommender Triebe der gerodeten Robinien mit anschließendem Einstreichen der verbleibenden Stümpfe mit einem Kontaktherbizid (2xjährlich in den ersten 3 Jahren, anschließend Wiederholung 3x alle 2 Jahre 1xjährlich)
- als flankierende Maßnahme einmalige Ausbringung kleinerer Mengen Weizen und Mais (insgesamt max. 500 g) als Nahrung für Kleinsäuger, hauptsächlich Mäuse; Ausbringung sehr breitwürfig und z.T. in die stabilen Steinpackungen hinein

Maßgeblich für die Ausführung der o.g. Einzelmaßnahmen sind die ausführlichen Beschreibungen in dem als Anlage 3 beiliegenden Maßnahmenkatalog. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Abfangens der Zauneidechsen (siehe Maßnahme V<sub>ASB</sub>1) funktionsfähig sein.

- b) Ergänzung der Fläche mit hochwachsenden, heimischen Gehölzen wie Wildrose (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*). Abweichend von der Maßnahmebeschreibung im Artenschutzbeitrag erfolgt die Pflanzung nicht punktuell in Gebüschgruppen, sondern als Hecke am Nordrand der Maßnahmefläche (siehe Abs. 2). Die Stammstücke und die Wurzelstümpfe der zu fällenden Pappeln sollten als wertvolle Kleinstrukturen in die Maßnahmefläche integriert werden. Die Heckenpflanzung erfolgt im Herbst 2020.

2.2. Installation von Vogelnistkästen (CEF2)

Als Ersatz für den mit der Fällung der Pappeln einhergehenden Verlust an Bruthöhlen sind innerhalb des Flurstücks 30 der Flur 49 in der Gemarkung Wittenberg 4 Vogelnistkästen mit Einfluglochdurchmesser 32 mm sowie 4 Vogelnistkästen mit Einfluglochdurchmesser 45 mm zu installieren. Die Nistkästen sind in mittlerer

(Durchmesser 32 mm) sowie möglichst großer Höhe (Durchmesser 45 mm) an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

Die Maßnahme ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahme CEF1 zu erbringen. Sofern dies wegen der Lieferzeiten für die Nistkästen nicht möglich sein sollte, ist die Maßnahme spätestens vor der nächsten Brutsaison (Spätwinter), also bis Ende Februar 2021 abzuschließen.

### 2.3. Installation von Fledermauskästen (CEF3)

Als Ersatz für den durch die erforderliche Fällung bedingten, anzunehmenden Verlust von Zwischenquartieren in der aus Altbäumen bestehenden Pappelreihe sind insgesamt 2 Großraumspaltenkästen des Typs FSK-TB-AS sowie 3 Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse an zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Flurstücks 30 der Flur 49 in der Gemarkung Wittenberg des Eingriffsbereiches zu installieren.

Die Maßnahme ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahme CEF1 zu erbringen. Sofern dies wegen der Lieferzeiten für die Fledermauskästen nicht möglich sein sollte, ist die Maßnahme spätestens bis Ende Februar 2021 abzuschließen.

(2) Der Vorhabenträger legt für die unter Abs. 1 unter Nr. 2 b) genannten Pflanzmaßnahmen ein Pflanzschema und ein Leistungsverzeichnis vor, das mit der Stadt abzustimmen ist.

Dabei sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- 2-reihige Strauchhecke auf der Ackerfläche am nördlichen Rand
- Gesamtfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> (Länge: ca. 30 m / Breite ca. 5 m)
- Heimische Sträucher 1 Stck/3m<sup>2</sup>, Str. 2xv, 60-100
- Einzäunung für Verbisschutz
- Rückbau der Einzäunung nach Ablauf der Entwicklungspflege

(3) Alle Maßnahmen sind fachgerecht entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV DIN 18320 Landschaftsbauarbeiten) und Fachnormen der Vegetationstechnik (DIN 18915 -18920) durch geeignete Fachfirmen auszuführen.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für das Anwachsen und zum Erreichen der benannten Entwicklungsziele erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen auf seine Kosten durchzuführen. Dabei unterwirft er sich den fachlichen Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg (UNB). Es werden folgende Pflegezeiten vereinbart:

- Fertigstellungspflege 1 Jahr
- Entwicklungspflege 5 Jahre

(5) Der Vorhabenträger beauftragt auf seine Kosten ein geeignetes Fachbüro mit der ökologischen Baubegleitung für die Umsetzung der Maßnahmen. Das beauftragte Büro ist der Stadt zu benennen.

(6) Alle Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der UNB durchzuführen. Die UNB ist vom Vorhabenträger oder dem von ihm mit der ökologischen Baubegleitung beauftragten Fachbüro über alle Ergebnisse zu informieren und entsprechend der Stellungnahme (Anlage 4) alle Protokolle, Zwischen- und Endberichte zu übergeben.

## **§ 4 Monitoring**

(1) Bei der Maßnahme CEF1 ist im ersten Jahr nach Evakuierung innerhalb der Fläche des Ersatzhabitates durch fachliche kompetente Personen eine Erfolgskontrolle mittels geeigneter Erfassungen der Zauneidechse sowie der relevanten Brutvogelarten durchzuführen. Hinsichtlich der Zauneidechsen sind die Monitoringmaßnahmen nach 5 und nach 10 Jahren jeweils zu wiederholen. Das Monitoring obliegt dem Vorhabenträger.

(2) Die Kartierergebnisse sind aus fachlicher Perspektive vor dem Hintergrund der Habitatqualität der Ersatzfläche zu diskutieren. Bei Ergebnissen unterhalb der Sollschwelle sind Lösungsvorschläge zu formulieren und ggf. in Abstimmung mit der UNB durch den Vorhabenträger umzusetzen.

## **§ 5 Sicherheitsleistungen, Ersatzvornahme**

(1) Zur Sicherung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen leistet der Vorhabenträger zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf der Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung des Ing.Büros Dubiel vom 11. März 2020 (Anlage 5) Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Pflanz- und Pflegekosten in Höhe von 17.950 EUR (in Worten: Siebzehntausendneuhundertfünfzig EUR) durch Übergabe einer selbstschuldnerischen unbefristeten Bürgschaft eines der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder Versicherungsunternehmens.

(2) Die Bürgschaft kann auf Antrag entsprechend dem Realisierungsstand reduziert und in Teilbeträgen freigegeben werden. Für die durchzuführenden Pflanzungen erfolgt die Freigabe erst nach Ablauf der Entwicklungspflege.

(3) Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gem. §§ 770, 771 BGB enthalten.

(4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht, so setzt die Stadt ihm schriftlich eine angemessenen Frist zur Erfüllung. Nach dem fruchtlosen Ablauf dieser Frist ist die Stadt berechtigt, die Maßnahme selbst auf Kosten des Vorhabenträgers, ggf. unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung auszuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen.

## **§ 6 Grundstücksnutzung**

(1) Das Flurstück 30 der Flur 49, auf dem das Ersatzhabitat angelegt wird, steht im Eigentum der Lutherstadt Wittenberg. Die im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks (Fläche des Vertragsgebietes) wird dem Vorhabenträger zum Zwecke der Durchführung der Artenschutzmaßnahme für die Dauer der Maßnahme einschließlich dazugehöriger Pflege und Monitoring zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

(2) Der derzeitige Zustand ist dem Vorhabenträger bekannt. Er übernimmt die Grundstücksflächen in ihrem derzeitigen Zustand zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Vertrages in seine Verantwortung.

(3) Die Zuwegung zur Habitatfläche erfolgt von Süden vom Teucheler Weg über die Grundstücke des Vorhabenträgers (Flurstück 15) und die städtischen Flurstücke 13 und 33 und 30. Die Zuwegung ist bei Bedarf vom Vorhabenträger entsprechend den eigenen Anforderungen herzurichten. Das schließt auch die ggf. notwendige Entfernung einzelner Gehölze mit ein. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Fläche wiederherzurichten. Die Eingriffe sind so gering wie möglich zu halten. Alle Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Büro Schonert auszuführen.

(4) Für den Zeitraum der Übertragung erhebt die Lutherstadt Wittenberg ein Nutzungsentgelt in Höhe von 0,15 EUR/m<sup>2</sup> pro Jahr. Ausgehend von einer Flächeninanspruchnahme von ca. 5.000 m<sup>2</sup> würde somit vorbehaltlich des Abs. 4 über den gesamten Nutzungszeitraum eine Pacht von ca. 7.500 EUR entstehen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme aller notwendigen Kosten für die zur Vorbereitung der Artenschutzmaßnahme erforderlichen Maßnahmen (Waldumwandlung, Untersuchung und ggf. Beseitigung Kampfmittel, ggf. Hindernisbeseitigung auf der Zuwegung, Müllberäumung). Die hierfür notwendigen und nachgewiesenen Aufwendungen werden auf das Nutzungsentgelt angerechnet. Soweit die Aufwendungen einen Betrag von 7.500 EUR erheblich übersteigen, werden beide Seiten über die darüber hinausgehende Kostentragung neu verhandeln.

(6) Die Zahlung des Nutzungsentgeltes erfolgt zum 01.10.2020 auf das Konto der Lutherstadt Wittenberg

IBAN DE50 8055 0101 0000 0000 19

BIC NOLADE21WBL

Verwendungszweck: PK 00028767/111702-441100/unbebautes Grundstück -0000

(7) Für die Dauer der Übertragung obliegt dem Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht.

(8) Die Rückgabe der Fläche an die Stadt erfolgt nach Abschluss aller Pflege- und Monitoringmaßnahmen. Hierzu ist vom Vorhabenträger ein gemeinsamer Übernahmetermin zu vereinbaren.

## **§ 7 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

(1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an.

(2) Die Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tätigt oder die sich aus dem Vollzug dieses Vertrages ergeben ist ausgeschlossen.

## **§ 9 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

(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.

Lutherstadt Wittenberg, .....

Lutherstadt Wittenberg, .....

.....  
für die Stadt

.....  
für den Vorhabenträger