

44

Fassung 2/3



(Fassung 17.05.2016)

Öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Bebauungsplan
„Eltershöfer Steige Gelbingen Nr. 1611-07“

zwischen der

Stadt Schwäbisch Hall, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hermann-Josef Pelgrim, Am Markt 6,
in 74523 Schwäbisch Hall

-nachstehend "*Stadt*" genannt -

und

dem Landratsamt Schwäbisch Hall, vertreten durch Herrn Hubert Wiedemann, Münzstr. 1 in 74523
Schwäbisch Hall

- nachstehend "*Landkreis*" genannt -

Vorbemerkungen

Durch die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eltershöfer Steige Gelbingen“ kann es zu Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Vögel und Fledermäuse kommen, die voraussichtlich durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen nicht ausgeglichen werden können. Eine Bebauung könnte daher zu Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG führen. Im Rahmen der Baugenehmigungen sind daher die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Hinblick auf die Vögel und Fledermäuse zu beachten. Dies bedeutet, dass entweder zum Zeitpunkt des Bauantrages bereits vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen durchgeführt wurden oder eine Ausnahme im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen wird. Grundlage dieser Ausnahmen ist, dass zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Vögel und Fledermäuse Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die den dauerhaften Erhalt gewährleisten. Diese Maßnahmen müssten dann nicht vorgezogen durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann nur vollzogen werden, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit sichergestellt ist, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen umgesetzt und wirksam werden (Planung in Ausnahmelage). Um dies zu gewährleisten, ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu den Maßnahmen erforderlich. Mit der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der Vögel und Fledermäuse soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen werden. Da sowohl die Umsetzung der Maßnahmen, als auch die Bebauung des Baugebietes einen Zeitraum von mehreren Jahren beansprucht, sind im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Zulassung der einzelnen Bauvorhaben zwei Fälle möglich und in dieser Vereinbarung zu berücksichtigen:

1. Der Umfang bereits durchgeführter Maßnahmen reicht aus, um den Verlust an Höhlenquartieren der Vögel und Fledermäuse durch das Bauvorhaben zu kompensieren. In diesem Fall ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich, da der Tatbestand des § 44 Abs. 5 BNatSchG zutrifft.
2. Der Umfang bereits durchgeführter Maßnahmen reicht nicht aus, um den Verlust an Höhlenquartieren der Vögel und Fledermäuse durch das Bauvorhaben zu kompensieren. In diesem Fall ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Die Ausnahme kann zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Zulassung nachgewiesen wird, dass die Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes in Aussicht steht.

Es werden eventuell auch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zur Vermeidung weiterer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich deren Durchführung und Sicherung vertraglich zu regeln sind.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen oder zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der Arten wurden aufgrund der Erfahrungen bereits durchgeführter Projekte konzipiert. Insbesondere die notwendigen Maßnahmen für die Fledermäuse beruhen auf Erfahrungen aus Vergleichsprojekten.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung und Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der Vögel und Fledermäuse einschließlich Erfolgskontrolle nach § 1a Abs. 3 BauGB durch den Vorhabenträger. Die Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus den vorliegenden tierökologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Eltershöfer Steige Gelbingen“.

- (2) Die Maßnahmen im Abs. 1 sind wie folgt durchzuführen und auf Dauer aufrechtzuerhalten:
Als Ersatz für die möglicherweise entfallenden Höhlenquartiere für Vögel und Fledermäuse sind 3 - 5 Fledermauskästen und 8 Nistkästen im Gebiet selbst oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes aufzuhängen. Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist mind. über einen Zeitraum von 10 Jahren durch Kontrolle alle zwei Jahre zu gewährleisten; d. h. wenn die Fledermaus- und Nistkästen im Laufe des Jahres 2016 aufgehängt werden, sind die Kontrollen erstmals 2018 und dann wieder 2020, 2022, 2024 und 2026 durchzuführen.
Erkennbare Bäume mit möglichen Höhlen- und /oder Spaltenquartieren sind vor Baumfällungen deutlich zu kennzeichnen und so lange wie möglich im Bestand zu erhalten. Ein stufenweises Vorgehen im Gehölzabtrieb und der Baumkontrolle muss gewährleistet werden. Die Bäume sind in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zu fällen.

Vor der Fällung eines Baumes mit Höhlung ist die Höhle durch einen Fledermausfachmann auf Fledermausbesatz bzw. andere mögliche Quartiernahme von Wirbeltieren zu kontrollieren. Bei Besatz wird die Baumfällung bis zum Abschluss der Winterruhe von Fledermäusen aufgeschoben und erfolgt danach zügig vor der möglichen Neubelegung durch Brutvögel.

- (3) Vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude wird das ehemalige Rathaus in Gelbingen, Brauerstraße 2 mit Zugängen ausgestatten, die für Fledermäuse, nicht aber für Marder oder Tauben passierbar sind. Dies kann, bei einem Dachstuhl z.B. durch den Einbau von Fledermausziegeln geschehen (z.B. der Fledermausstein von MONIER Dtl.). Bei bereits vorhandenen Lüfterziegeln kann auch das Lüftungssieb entfernt werden, so dass ein ca. 3-5 cm großer Durchschlupf frei wird.

§ 2

Dingliche Sicherung der Maßnahmen

- (1) Die Flächen für die Maßnahmen zu § 1 Abs. 1 befinden sich in öffentlichem Eigentum und werden dem Zweck der Maßnahmen gewidmet. Beim Übergang der Flächen an Dritte ist die Widmung entsprechend zu übertragen.
- (2) Zur dinglichen Sicherung der Maßnahmen zu § 1 Abs. 1 schließt die Stadt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag ab. In diesem Vertrag wird die Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geregelt.
- (3) Die dingliche Sicherung der übrigen Maßnahmen regelt der Vorhabenträger entweder durch Erwerb und Widmung der erforderlichen Flächen oder durch städtebauliche Verträge mit den Eigentümern.

§ 3

Erfolgskontrolle

- (1) Zum Nachweis des Erfolges der Maßnahmen ist von 2016 bis ein begleitendes Monitoring durchzuführen. Es umfasst in der Regel die Ermittlung des Ausgangszustands und des Zustands nach Installation der geplanten Maßnahmen.
- (2) Das Monitoring hat zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen unterschiedliche Ziele verfolgen und zusätzlichen natürlichen Einflüssen unterliegen, die den quantitativen Erfolg der Maßnahmen beeinflussen.
 - a) Die Erhöhung des Brutplatzangebotes für Vögel wird nachgewiesen durch die Anzahl zusätzlich angebotener Brutplätze der jeweiligen Art.
 - b) Der Erfolg von Maßnahmen zur Verbesserung der Habitateignung für Fledermäuse wird durch eine Besiedelungskontrolle nach Umsetzung der Maßnahme nachgewiesen.

- (3) Kann der Erfolgsnachweis nicht geführt werden, so sind die Maßnahmen entweder an Ort und Stelle nachzubessern oder es sind Maßnahmen zur Sicherung und/oder Verbesserung des Erhaltungszustands der jeweiligen Arten an anderen geeigneten Orten durchzuführen. In diesem Fall ist der Erfolgsnachweis gemäß den Bestimmungen im § 3 Abs. 2 ebenfalls zu führen.
- (4) Die Ergebnisse des Monitorings sind dem Landratsamt schriftlich unaufgefordert vorzulegen.

§ 4

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Die Übertragung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Dritte bedarf der Genehmigung des Kreises.

§ 5

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Sinn und Zweck des Vertrages weitest möglich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass der Vertrag planwidrige Lücken enthält, die durch weitere Bestimmungen ergänzt werden müssen.

§ 6

Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und das Landratsamt erhalten je eine Ausfertigung.

Schwäbisch Hall, den 07.10.2015

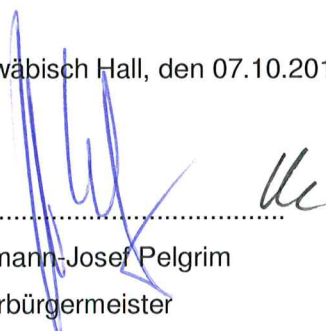
01.06.2016


.....

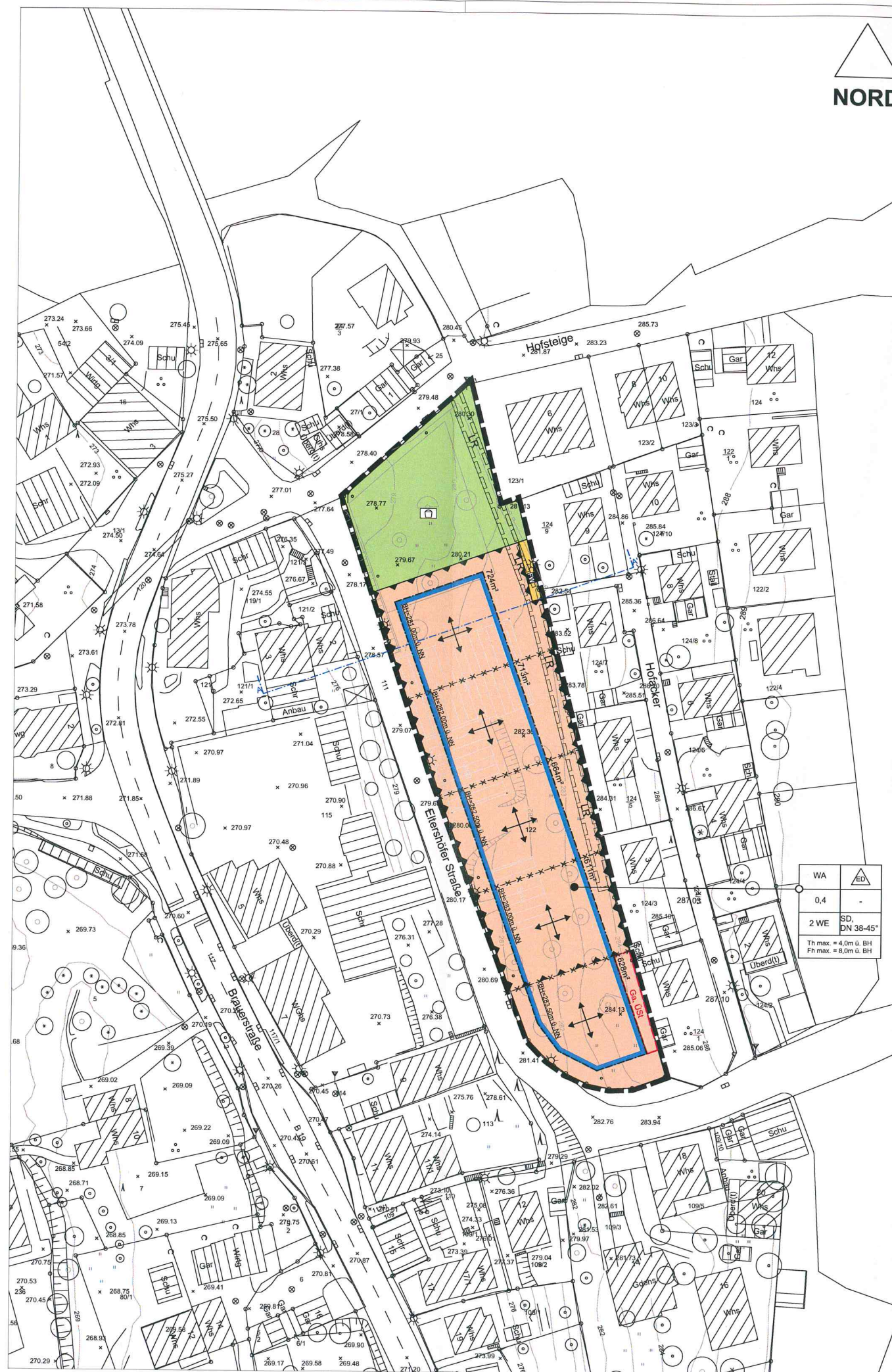
Hubert Wiedemann
Leiter Bau- und Umweltamt
Landratsamt Schwäbisch Hall



Schwäbisch Hall, den 07.10.2015


.....

Hermann-Josef Pelgrim
Oberbürgermeister
Stadt Schwäbisch Hall



Planzeichenerklärung § 2 (4) Planzeichenverordnung

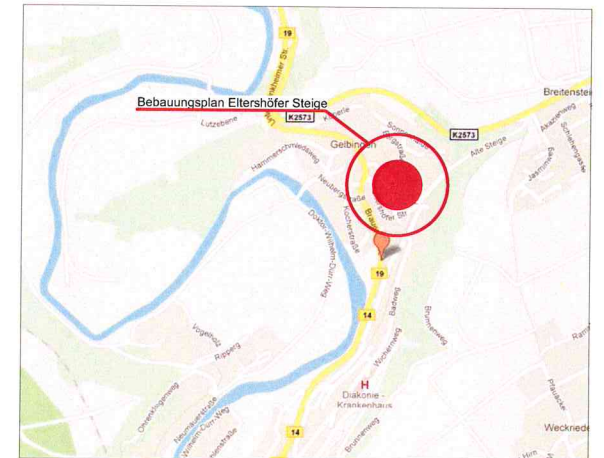
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
Fh max. 7,50m	maximale Firsthöhe (Fh max.), über Bezugshöhe (BH)
Th max. 5,50m	maximale Traufhöhe (Th max.), über Bezugshöhe (BH)
BH 300,00m	Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze
Hauptfluchtlinie wahlweise	Hauptfluchtlinie wahlweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
FW	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Grünfläche	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)	
Pflanzgebot für Einzelbaum	Pflanzgebot für Einzelbaum
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB	Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB	besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Zahl der Vollgeschosse
max Anzahl d. Wohneinheiten (WE)	Dachform Dachneigung
max. Traufhöhe (Th max.) = 4,00m* max. Firsthöhe (Fh max.) = 8,00m* * über Bezugshöhe (BH)	

WA	ED
0,4	-
2 WE	SD, DN 38-45°
Th max. = 4,0m ü. BH	Fh max. = 8,0m ü. BH

Lage des Plangebietes:



STADT SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN "Eltershöfer Steige Gelbingen" Nr. 1611-07

ZEICHNERISCHER TEIL BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M 1:500

SATZUNG VOM 04.09.2015

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	14.12.2011
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	14.12.2011
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 23.01.2012 bis 23.02.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	23.01.2012
Erneute Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	18.05.2015
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	von 08.06.2015 bis 08.07.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	03.06.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Schwäbisch Hall, den

Hermann-Josef Pelgrim
Oberbürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.