

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen

der

Stadt Bad Vilbel,
vertreten durch den Magistrat,

dieser vertreten durch
Herrn Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr und
Herrn Ersten Stadtrat Sebastian Wysocki,
beide dienstansässig
Am Sonnenplatz 1
61118 Bad Vilbel

nachfolgend "Stadt" genannt,

und dem

Kreisausschuss des Wetteraukreises
Untere Naturschutzbehörde

vertreten durch den Landrat
Herrn Jan Weckler und
Frau Erste Kreisbeigeordnete Stephanie Becker-Bösch,
beide dienstansässig
Europaplatz
61169 Friedberg

nachfolgend "UNB" genannt

Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Vilbel muss ihre Schwimmbäder ersetzen. Weiterhin ist für Bad Vilbel als "Bad" und bedeutendstem Standort der Brunnenindustrie in Hessen die angemessene Präsentation und Nutzung der Heilquellen von besonderer Wichtigkeit.

Vor diesem Hintergrund wurde 2011 der Bebauungsplan "Schwimmbad" aufgestellt. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung in Verbindung mit neuen Entwicklungen im Bereich der Bäderkultur stellte sich im Lauf des weiteren Planungsprozesses heraus, dass für die Realisierung des Vorhabens Änderungen erforderlich sind. Durch weiteren Grunderwerb stehen nun mehr Flächen zur Verfügung als zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planung. Im Gegensatz zur bisherigen Hochbauplanung sollen daher nun die Hauptnutzungen nicht mehr in mehrgeschossiger Bauweise, sondern aus Gründen der Sicherheit und Barrierefreiheit im Wesentlichen ebenerdig angeboten werden sollen. Auch hat sich beim Thema Erschließung gezeigt, dass die vorgesehenen Stellplatzanlagen eine andere Zuordnung zum Thermengebäude und zum Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz benötigen. Der Bebauungsplan soll daher nach einer 1. Änderung in einer 2. Änderung entsprechend angepasst werden.

Für Einzelheiten wird auf den Planentwurf des Bebauungsplanes "Schwimmbad – 2. Änderung" (Entwurfsstand 12.06.2019) verwiesen, der in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019 öffentlich auslag.

Zur Realisierung dieser Bauleitplanung sind Vermeidungsmaßnahmen sowie vorlaufende artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), erforderlich. Die Gesamtheit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Gutachten "Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung zu den Bebauungsplänen 'Schwimmbad - 2. Änderung' und 'Schwimmbad - Energiezentrale', bio-plan (Ober-Ramstadt, 26.03.2018) dargestellt und mit der UNB abgestimmt.

Soweit die CEF-Maßnahmen bodenrechtlichen Bezug aufweisen und festsetzungsfähig im Rahmen einer Bauleitplanung sind, ist dies im Rahmen des Bebauungsplanes geschehen.

Mit dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird sichergestellt, dass für den Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplanes und deren Umsetzung die im Gutachten beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden, soweit sie nicht bereits durch die Planung umgesetzt sind.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren Stadt und UNB folgendes:

§ 1

Pflichten der Stadt

Aufschiebend bedingt auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Schwimmbad – 2. Änderung" verpflichtet sich die Stadt, die sich aus dem Folgenden ergebenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchzuführen und die sich aus dem Folgenden ergebenden Verpflichtungen zu beachten und umzusetzen.

1. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

- 1.1 Die im Gutachten beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen ("Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft – Streuobstwiese" und "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft – Biotopschutzpflanzung"), befinden sich voll umfänglich auf Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, in das Eigentum der Stadt gelangen oder in sonstiger Weise zur Verfügung stehen.
- 1.2 Folgende Nisthilfen und Fledermauskästen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan "Schwimmbad – 2. Änderung" festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese" zu installieren:
 - 13 Nisthöhlen Typ 1B Fluglochweite 32 mm
 - 13 Nisthöhlen Typ 1B Fluglochweite 28 mm
 - 9 Fledermaus-Flachkästen Typ 1 FF
- 1.3 Innerhalb des Flurstücks Gemarkung Bad Vilbel, Flur 17, Nr. 200/7 ist das 2018 angelegte Rebhuhnhabitat dauerhaft zu erhalten. Die Größe des Habitats beträgt ca. 2.500 qm. Die Lage des Habitats ist der Anlage zu entnehmen.

2. Umweltbaubegleitung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Die Stadt lässt die korrekte Herstellung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen auf den Flächen nach § 1 Ziffer 1.1 einschließlich deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Begriffsverständnis nach DIN 18916 und DIN 18919) sowie die Baufeldfreimachung, insbesondere die Rodung der Gehölze, durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung steuern, kontrollieren und überwachen. Die funktionsfähige Herstellung der Streuobstwiese sowie der Biotopschutzpflanzung und die Installation der Nisthilfen und Fledermauskästen nach § 1 Ziffer 1.2 ist der UNB vor Beginn der Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze mitzuteilen.

Nach der Herstellung der Streuobstwiese und der Biotopschutzpflanzung, welche der UNB mit oben aufgeführter Mitteilung bekannt gegeben wird, erstreckt sich die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von insgesamt 3 Jahren, beginnend ab dem auf dem Tag der Herstellungsanzeige gegenüber der UNB folgenden Tag.

Das anzulegende Zauneidechsenhabitat (Lage siehe Anlage) innerhalb der Streuobstwiese ist wie folgt dauerhaft zu pflegen:

- Die ausdauernden Ruderalfluren um die Sand-, Stein- und Altholzhaufen mit einer Tiefe von min. 3 m sind abschnittsweise, mosaikartig alle zwei Jahre einmal zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Mindestens 70 % der Sandflächen sind dauerhaft von aufkommenden Gräsern und Kräutern freizuhalten.
- Die Altholzhaufen sind im Bestand zu erhalten und bei Bedarf mit weiterem Altholz aufzufüllen.

Der Name der Umweltbaubegleitung ist der UNB frühzeitig bekannt zu geben.

Die Umweltbaubegleitung endet mit Ende der Entwicklungspflege. Das Ende der Umweltbaubegleitung ist der UNB mitzuteilen.

3. Monitoring

Die installierten Nisthilfen und Fledermauskästen sind einmal jährlich über einen Zeitraum von zwei Jahren ab dem Zeitpunkt der Installation zu kontrollieren und zu säubern, um ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten. Bei Verlust oder Zerstörung sind sie in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Für das Rebhuhnhabitat innerhalb des Flurstücks Gewann Bad Vilbel, Flur 17, Nr. 200/7 ist ein populationsbedingtes Monitoring im 1. Jahr nach Herstellung (2019) durchzuführen. Das Monitoring findet durch eine einmalige Begehung im Frühjahr statt und ist zu dokumentieren. Bei Nachweis des Rebhuhns sind keine weiteren Kontrollen erforderlich. Sollte kein Nachweis erbracht werden, sind in den Folgejahren weitere Erfolgskontrollen erforderlich, bis der Nachweis des Rebhuhns erbracht werden kann, längstens jedoch über einen Zeitraum von 5 Jahren, bis einschließlich einer Begehung 2023. Kann innerhalb dieses Zeitraums kein Nachweis nach einer Begehung erbracht werden, sind geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen mit der UNB abzustimmen.

§ 2

Erlöschen der Vertragspflichten

1. Die Pflichten der Stadt aus diesem Vertrag erlöschen in folgenden Fällen:
 - Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans durch das Stadtparlament der Stadt Bad Vilbel;
 - Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof.

Voraussetzung für das Erlöschen ist in beiden Fällen, dass noch keine Eingriffe zur Umsetzung der Planung im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt worden sind.

2. In allen anderen Fällen der voll umfänglichen oder teilweisen Aufgabe der Planung oder dessen Umsetzung werden sich Stadt und UNB darüber verständigen, ob und inwieweit Verpflichtungen der Stadt aus diesem Vertrag weiterhin zu erfüllen oder aber verzichtbar geworden sind. Hierbei ist der Schutzzweck des Bundesnaturschutzgesetzes vorrangig zu berücksichtigen. So lange keine Verständigung im Sinne des Satzes 1 vorliegt, gelten die Verpflichtungen der Stadt nach Maßgabe dieses Vertrages ungeschmälert.

§ 3

Rechtsnachfolge

Die Stadt verpflichtet sich, die mit diesem Vertrag verbundenen Pflichten jedem Rechtsnachfolger im Eigentum der jeweils betroffenen Grundstücke mit der Maßgabe aufzuerlegen, seinerseits etwaige Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Diese Verpflichtungen sind im Grundbuch dinglich zu sichern.

§ 4

Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung bedürfen zu deren Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Stadt und UNB erhalten je eine Ausfertigung.
2. Falls eine Bestimmung dieses Vertrages aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unwirksam sein oder werden sollte, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen

Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung wird von den Vertragsparteien durch diejenige wirksame und durchführbare Regelung ersetzt, die dem Ziel der Vertragsparteien entspricht oder möglichst nahe kommt. Dies gilt auch für die Ausfüllung von Vertragslücken.

Bad Vilbel, den

.....
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Bürgermeister

.....
Erster Stadtrat

Friedberg, den

.....
Kreisausschuss des Wetteraukreises
Landrat

.....
Erste Kreisbeigeordnete

Anlage:

- Lage des Rebhuhnhabitats Gemarkung Bad Vilbel, Flur 17 Nr. 200/7.
- Lage der Zauneidechsenhabitats innerhalb der anzulegenden Streuobstwiese

Anlage zur Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung

**Lage des Rebhuhnhabitats Gemarkung Bad Vilbel, Flur 17 Nr. 200/7
ca. 2.500 qm (rot markiert)**



Lage der Zauneidechsenhabitate innerhalb der anzulegenden Streuobstwiese

