

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zum Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“,
Stand: 18.03.2021

zwischen

Stadt Oestrich-Winkel

vertreten durch den Magistrat
Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel

nachfolgend: „Stadt“

und

SRH Holding

Stiftung des bürgerlichen Rechts
vertreten durch den Vorstand
Bonhoefferstraße 1, 69123 Heidelberg

nachfolgend: „Vorhabenträgerin“

Vorbemerkungen

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümer von Grundstücken in Oestrich-Winkel, auf denen sich die EBS Universität befindet. Für diese Grundstücke soll der Bebauungsplan „Schloss Reichardshausen“ (nachfolgend: „Bebauungsplan“) zur Sanierung und Entwicklung der EBS Universität aufgestellt werden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, für deren Ausgleich die Vorhabenträgerin nach Maßgabe dieses Vertrages verantwortlich ist. Auch im Hinblick auf die wasser- und artenschutzrechtlichen Folgen soll die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin in diesem Vertrag geregelt werden.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Gegenstand dieses Vertrages sind die umweltrechtlichen Folgen des Bebauungsplans Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“, Oestrich.
- 1.2 Die Kosten für die Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

§ 2

Kompensationsmaßnahmen

- 2.1 Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans wird eine in das Ökokonto von HessenForst eingebuchte Maßnahme im Umfang von 133.764 Punkten in Anspruch genommen. Die Vorhabenträgerin hat hierzu mit dem Land Hessen (HessenForst) den in **Anlage 2** beigefügten Vertrag geschlossen.
- 2.2 Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans wird die Stadt die Naturschutzbehörde gemäß § 3 Abs. 5 Kompensationsverordnung über die in Anspruch genommene Kompensationsmaßnahmen unterrichten.
- 2.3 Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die im Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“ festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzungen, Kapitel 4.2, 4.3 und 4.4.4) umzusetzen und die dafür erforderlichen Pflegemaßnahmen durchzuführen.

§ 3

Retentionsflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf seinen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben. Insbesondere wird er innerhalb der Überschwemmungsgrenze (HQ 100) entsprechend dem

Hochwasserrisikomanagementplan Rheingau (Stand Juni 2012) keine baulichen Anlagen errichten, bevor die nachfolgenden Maßnahmen abgeschlossen sind:

- Maßnahme „Rasenparterre“ (**Anlage 3.1**)
- Maßnahme „Verwallung“ (**Anlage 3.2**)
- Ergänzende Maßnahmen zur Herstellung des wasserrechtlich erforderlichen Retentionsvolumens (**Anlage 3.3**)

§ 4

Artenschutz

- 4.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in **Anlage 4.1** beschriebenen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsenpopulationen.
- 4.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Avifauna und die Fledermauspopulationen von einem Artenschutzgutachter begleiten zu lassen.
- 4.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in **Anlage 4.2** beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen für die Avifauna und die Fledermauspopulationen.

§ 5

Aufschiebende Bedingung, Rücktritt

- 5.1 Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten ist.
- 5.2 Die Vorhabenträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2021 in Kraft getreten ist und wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine Genehmigung des Vorhabens erteilt worden ist.
- 5.3 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 6

Schlussbestimmungen

- 6.1 Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
 - 2 Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und HessenForst
 - 3.1 Beschreibung Maßnahme „Rasenparterre“
 - 3.2 Beschreibung Maßnahme „Verwallung“
 - 3.3 Beschreibung ergänzender Maßnahmen zur Herstellung des wasserrechtlich erforderlichen Retentionsvolumens

- 4.1 Beschreibung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- 4.2 Beschreibung Ausgleichsmaßnahmen für die Avifauna und die Fledermauspulationen.
- 6.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, bleiben die restlichen Bestimmungen dennoch wirksam. Etwa unwirksame Bestimmungen werden durch diejenigen wirksamen ersetzt, die den wirtschaftlich gewollten am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, falls der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- 6.3 Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- 6.4 Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Heidelberg,
23.4.2021

P. Mombaur

Bürgermeister
Kay Tenge

Vorstand SRH Holding Heidelberg
Patrick Mombaur

1. Stadtrat
Björn Sommer

Anlagen: Siehe Aufstellung unter 6.1

Anlage 2: Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und HessenForst

Das Land Hessen, vertreten durch

HessenForst Forstamt Bad Schwalbach
Gartenfeldstraße 32
65307 Bad Schwalbach
Tel.: 06124 / 70 73 0

endvertreten durch

FOAR Jürgen Müller

im Folgenden "HessenForst" genannt -

und

SRH Holding
Bonhoefferstraße 1
69123 Heidelberg

Tel.: 06221 – 8 22 30

endvertreten durch den Vorstand der SRH Holding,

Herrn Patrick Mombaur

im Folgenden "Vertragspartner" genannt -

schließen folgenden

V e r t r a g über den Verkauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen)

§ 1 Gegenstand des Vertrages

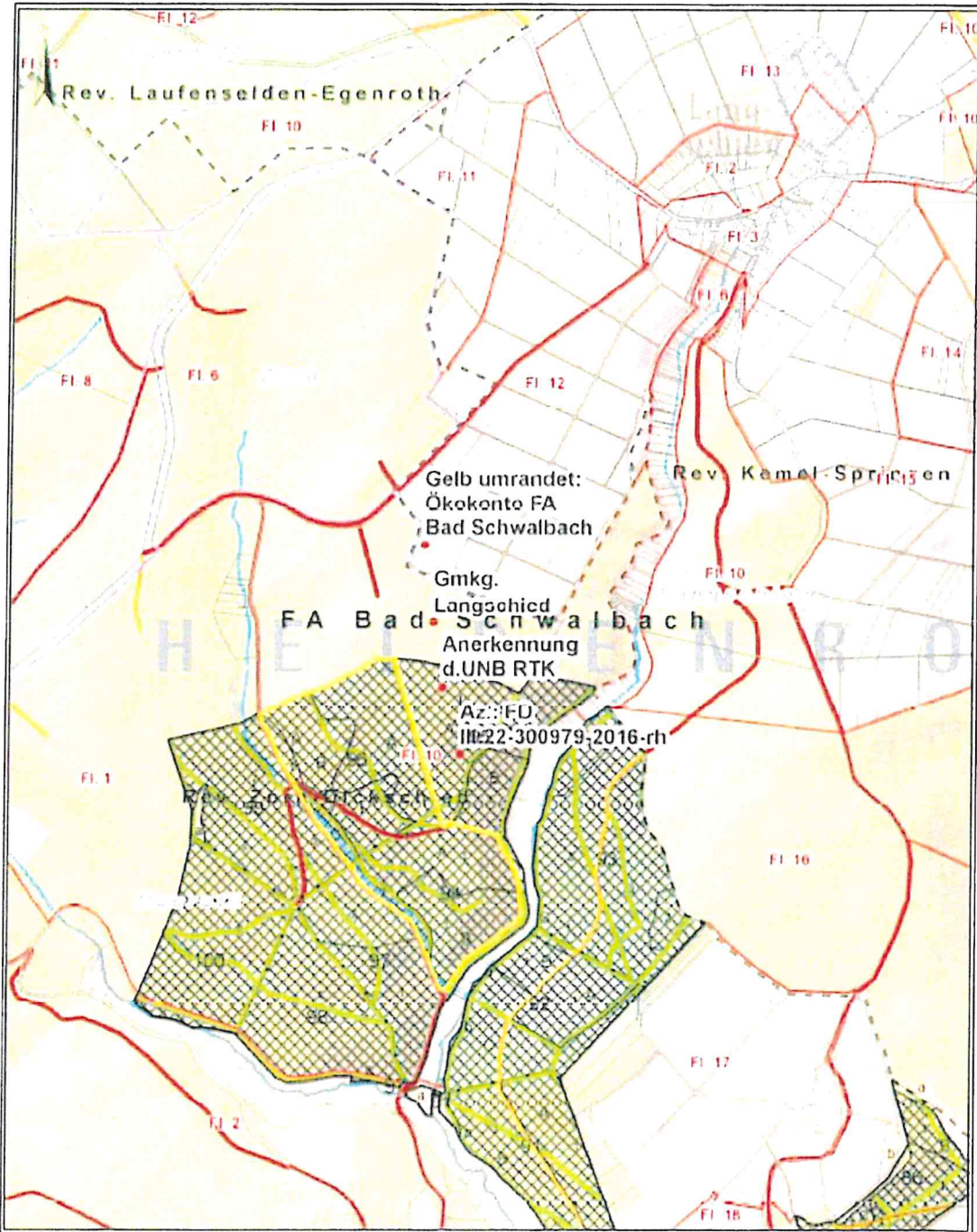
- (1) HESSENFORST hat im Staatswald des Landes Hessen vorlaufende Ersatzmaßnahmen gem. § 10 HAGBNatSchG hergestellt, die mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises vom 08.09.2017, Az.: FD III.22-300979-2016-rh, mit 718.250 Biotopwertpunkten abschlussbewertet und im Ökokonto von HESSENFORST eingebucht sind.

Grundstücks- und Maßnahmenliste dazu:

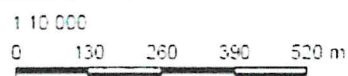
Gemarkung	Flur	Flurstück		Maßnahmen- fläche in m ²	Biotopwert- punkte der Aufwertung lt. Abschluss- bewertung	Wald- ort(e)	Kurzbeschreibung der Maßnahme
		Zähler /	Nenner				
Langschied	10	3	3	143.650	718.250	94, 96	Nutzungsverzicht

(Lageplan der Ökokontofläche auf der nächsten Seite)

Ökokonto-Fläche FA Bad Schwalbach Gmk. Langschied



Datum: 04.02.2021
09:45:43



© Landesbetrieb Forst Hessen. Diese Karte ist gesetzlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Landesbetrieb Forst Hessen weiterverbreitet oder kopiert werden. Die Karte ist als Grundlage für die Planung von Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in der Landschaft zu verwenden. Die Karte ist als Grundlage für die Planung von Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in der Landschaft zu verwenden. Die Karte ist als Grundlage für die Planung von Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in der Landschaft zu verwenden.

- (2) Aus diesem Konto verkauft HessenForst dem Vertragspartner –133.764- Biotopwertpunkte. Die Punkte dienen der Kompensation des folgenden Eingriffs:

**Bebauungsplan „Schloß Reichartshausen“, Rheingaustraße 1,
der Stadt 65375 Oestrich-Winkel**

**§ 2
Übernahme der Maßnahme(n)**

Der Vertragspartner übernimmt die Maßnahme in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet.

**§ 3
Funktionssicherung der Maßnahmen**

Bei Maßnahmen, die ihrer Art nach einer Funktionssicherung (Pflege) bedürfen, stellt HESSENFORST diese für 30 Jahre sicher. Die Kosten dafür sind im Entgelt nach § 4 enthalten.

**§ 4
Entgelte**

HESSENFORST erhält für die in § 1 benannte vorlaufende Ersatzmaßnahme vom Vertragspartner ein Entgelt von netto 40 Cent / Biotopwertpunkt, zzgl. des regionalen Bodenwertanteils in Höhe von aktuell 13 Cent /Biotopwertpunkt.

Herleitung des Kaufpreises:

Kaufpreis in €	Anzahl der Punkte	Preis in €
0,53	133.764	70.894,92
	19 % MwSt	13.470,03
	Kaufpreis brutto:	84.364,95

Kaufpreis i.W.: acht vier drei sechs vier Komma neun fünf Euro

Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungstellung an HCC-Forst, IBAN: DE7750050000001002369, BIC: HELADEFXXX, unter Angabe der Referenznummer **1106210203000001**, zu überweisen. Entscheidend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Geldeingangs.

Bei Zahlungsverzug hat der Vertragspartner Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu zahlen. Unbeschadet bleibt der Anspruch von HessenForst auf Ersatz sonstiger nachweisbarer Verzugschäden.

**§ 5
Weitere Vertragsumsetzung**

Als Nachweis der erbrachten Kompensationsleistung gegenüber dem Planungsträger und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde dienen dem Vertragspartner

1. dieser ausgleichsbezogene Kaufvertrag
2. Karte und GEO-Daten der Verortung des auszugleichenden Eingriffs lt. § 1, Ziffer 2 dieses Vertrages in den Kompensationsflächen von HessenForst.

Sobald der Bebauungsplan nach §1, Ziffer 2 rechtskräftig geworden ist (Beschluss der Stadt Oestrich-Winkel und Verkündigung im Amtsblatt), stellt HessenForst den Kaufpreis in Rech-

nung. Nach erfolgter Zahlung des Entgeltes nach § 4 erzeugt HessenForst Landesbetriebsleitung, Abt. II - 3 Forstliche Geoinformation, Karte und GEO-Daten der für die Kompensation in Anspruch genommenen Fläche innerhalb der Ökokonto-Fläche.

HessenForst FA Bad Schwalbach übergibt diese Daten

1. dem Vertragspartner SHR Holding
2. dem Planungsträger Stadt Oestrich - Winkel
3. der ökokontoführenden UNB des Rheingau-Taunus-Kreises.

§ 6 Schriftform

Änderungen, Ergänzungen und weitere Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll, soweit nur rechtlich zulässig, eine andere angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner gewollt oder gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der Regelung bedacht hätten.

Falls der Vertragsgrund „Bebauungsplan Schloss Reichardshausen“ gerichtlich aufgehoben wird, wird dieser Kaufvertrag sofort rückabgewickelt.

§ 8 Gerichtsstand

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Kassel, soweit die Vertragsparteien die Voraussetzungen des § 38 ZPO erfüllen und nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist.

§ 9 Vertragsausfertigungen

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Es erhalten

- 1 Exemplar der Vertragspartner
- 1 Exemplar HESSENFORST

Für HESSENFORST FA BAD SCHWALBACH

Für SRH Holding Heidelberg

Bad Schwalbach, den 25.03.2021

Heidelberg, den 22.3.2021





(Unterschrift)
Forstamtsleiter

(Unterschrift)

Hessen-Forst
Forstamt Bad Schwalbach
Gartenfeldstraße 32
65307 Bad Schwalbach
Tel. 06124/70730, Fax -707327

Anlage 3.1: Beschreibung Maßnahme „Rasenparterre“**Anlage 3.2: Beschreibung Maßnahme „Verwallung“****Anlage 3.3: Beschreibung ergänzender Maßnahmen zur Herstellung des wasserrechtlich erforderlichen Retentionsvolumens**

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, Kapitel 4.1:

Retentionsflächen (bedingtes Baurecht)

Bis zur Herstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Rasenparterre“ und „Verwallung“ sowie der Durchführung ergänzender Maßnahmen zur Herstellung des wasserrechtlich erforderlichen Retentionsvolumens im Sondergebiet SO1 ist eine Bebauung derjenigen als Sondergebiet SO1 festgesetzten Fläche unzulässig, die innerhalb der HQ-100-Linie des Hochwasserrisikomanagementplans liegt.

Die Fläche gilt als hergestellt und die Maßnahmen gelten als durchgeführt, wenn die erforderlichen Geländemodellierungen zum Retentionsraumausgleich im Bereich des „Rasenparterres“ vorgenommen und die „Verwallung“ mit einer durchgängigen Oberkante (Kronenhöhe) von 84,35 m ü. NHN hergestellt worden sind.

Anlage 4.1: Beschreibung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, Kapitel 4.4.2:

CEF1

Vorgezogene Schaffung eines geeigneten Ausgleichshabitats. Neuanlage von Jahreslebensräumen der Mauereidechse.

Auf den im Plan mit CEF1 gekennzeichneten Flächen ist durch Anlegen einer unverfugten Trockenmauer in einer geeigneten Bauform auf einer Länge von mindestens 50,0 m und einer Höhe von mindestens 0,7 m oder von Steinschüttungen mit einer Grundfläche von mindestens 50,0 m² ein Ersatzhabitat zu entwickeln. Die Mächtigkeit der Steinschüttung muss im Mittel 0,5 bis 0,7 m betragen. Das Material der Steinschüttungen soll eine Körnung von 100 mm (60 %) und 100 bis 200 mm (40 %) besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden. Die Trockenmauern oder Gesteinsschüttungen sollen Südost bis Südwest exponiert sein. Es ist autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden. Die nordexponierte Seite soll stellenweise mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz bedeckt werden, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhaufen bedeckt ist. Vor der Anlage sollte die Fläche auf 0,5 bis 1,0 m Tiefe ausgekoffert werden, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier). Zudem soll ein nährstoffarmes Substrat (Flusssand) in unmittelbarer Umgebung der Steinschüttungen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (0,5 bis 0,7 m tief und 5 m breit) um die Gesteinsschüttung oder Sandlinsen (Mindestgröße von 1,0 bis 2,0 m² und 0,7 m Tiefe) ausgebracht werden.

CEF2

Umsiedlung der in der Eingriffsfläche vorhandenen Mauereidechsen in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, Kapitel 4.4.3:

Bedingte Festsetzung für CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Eine Bebauung der als Sondergebiet SO1 festgesetzten Fläche kann erst dann erfolgen, wenn die Maßnahmen CEF1 und CEF2 funktionsfähig hergestellt sind. Davon ausgenommen sind Baumaßnahmen innerhalb bzw. im Innenhof des Bestandsgebäudes von Schloss Reichardshausen.

Hinweis: Die ordnungsgemäße Durchführung der CEF-Maßnahmen wird von dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB, Rheingau-Taunus-Kreis) festgestellt.

¹ Continuous ecological functionality-measures; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Anlage 4.2: Beschreibung Ausgleichsmaßnahmen für die Avifauna und die Fledermauspopulation

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, Kapitel 4.4.1:

Werden im Zuge von Abriss-, Bau oder Rodungsmaßnahmen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Für die Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sind potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von 6 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Entfall der betreffenden Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durchzuführen.