

## ENTWURF

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Lahr mbH, Pariser Ring 1, 76532 Baden-Baden,  
vertreten durch Herrn Uwe Birk

nachfolgend: **Projekträgerin**

und

der Stadt Lahr, Rathaus, Rathausplatz 7, 77933 Lahr, vertreten durch den Oberbürgermeister

nachfolgend: **Stadt**

### **Vorbemerkung:**

Die Projekträgerin und die Stadt Lahr haben am 12.08.2019 einen Städtebaulichen Vertrag insbesondere zur Umsetzung von gefördertem Wohnraum, zur ausschließlichen Bebauung des Grundstücks (Flurstück Nr. 20001) mit Wohnnutzung und zur Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes geschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Zur Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Haussperling und für Fledermäuse wurden vorübergehend Nisthilfen an Bäumen des öffentlichen Parkplatzes des Stadtparks angebracht. Diese Maßnahmen waren durchzuführen, bevor die Gebäude abgerissen werden können. Zur Regelung gibt es eine separate Vereinbarung zwischen der Projekträgerin und der Stadt.

Für die dauerhafte rechtliche Sicherung der Maßnahmen im Baugebiet im Zusammenhang mit der Errichtung der Neubauten auf der Fläche der ehemaligen Firma Nestler Wellpappe wird der folgende Städtebauliche Vertrag abgeschlossen:

### **§ 1**

#### **Maßnahmen zur Sicherung ökologischer Funktionen (CEF-Maßnahmen)**

- (1) Die Projekträgerin verpflichtet sich zu folgenden allgemeinen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
  - a. Gehölzrodungen sind im Regelfall in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Bäume mit möglichen Fledermausquartieren (Baumhöhlen, abstehende Rindenschuppen, sonstige Nischenquartiere) sind erst im Zeitraum ab Anfang November bis Ende Februar zu fällen. Falls Höhlenbäume nicht außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gefällt werden können, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse (z. B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Baumhöhlenquartier verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen.
  - b. Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden ist im Winter und somit außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. Sommerquartierszeit der Fledermäuse durchzuführen

## ENTWURF

bzw. zu beginnen. Für Brutvögel ist dies der Zeitraum von September bis Februar, für Fledermäuse der Zeitraum von November bis Anfang März. Falls nicht außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen mit dem Abriss der Gebäude oder den Sanierungsarbeiten begonnen werden kann, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse (z.B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Gebäude verlassen können, aber nicht mehr hinein gelangen. Bei Vogelbruten ist das Ende der Brutzeit abzuwarten.

(2) Die Projektträgerin setzt die im Bebauungsplanverfahren ermittelten Vermeidungsmaßnahmen wie folgt um:

- a. Ausbringen von Nisthilfen für Vögel  
Für den Haussperling sind zwei Sperlingskoloniehäuser mit insgesamt sechs Brutplätzen für Höhlenbrüter (Bsp.: Sperlingskoloniehaus 1SP Firma Schwegler) an den Neubauten in einer Höhe von mindestens 2 m anzubringen. Die Anflugöffnung hat zur wetterabgewandten Seite zu zeigen.
- b. Ausbringen von Fledermauskästen  
Für den Verlust von potentiellen Zwischenquartieren sind 5 Fledermauskästen als Ersatzquartiere an den Neubauten auszubringen.

Geeignet hierfür sind Flachkästen des Typs:

- Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ,
- Fledermaus-Wandschale 2FE,
- Fledermaus-Flachkasten 1FF,
- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH, 2FTH,
- Fledermaus-Großraumflachkasten 3FF,
- Fledermaus-Wandsystem 3FE,
- Fledermaus-Fassadenröhre 1FR, 2FR  
der Firma Schwegler oder Kästen vergleichbarer Bauart.

Die Fledermausquartiere sind in mindestens 3 m Höhe an leicht zu findenden und gut anfliegbaren Stellen an Hausfassaden anzubringen. Idealerweise ist das Quartier zur Mittagszeit zumindest teilweise beschattet, so dass die Tiere kühlere Bereiche aufsuchen können, wenn es zu warm wird. Daher ist besonders auf Südseiten eine Anbringung unter einem beschattenden Vordach sinnvoll; dies schützt zusätzlich vor weiteren Witterungseinflüssen. Da Fledermäuse je nach Witterungssituation verschieden exponierte Quartiere wählen, sind die Quartiere möglichst in unterschiedlicher Höhe und an unterschiedlichen Seiten eines Gebäudes anzubringen. Damit die Kästen zeitweise von der Sonne beschienen werden, sind sie insbesondere nach Osten, Südosten oder Südwesten auszurichten. Die Anbringung eines zusätzlichen Ausweichquartiers an der Nordseite des Gebäudes bietet den Fledermäusen einen kühleren Hangplatz.

## §2

### Rechtsnachfolge

Aufgrund dieses Vertrages übernommene Verpflichtungen gehen in vollem Umfang auf etwaige Rechtsnachfolger über. Für den Fall der Übertragung von Grundstücken oder Teilen davon sind die aufgrund dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen von der Projektträgerin ausdrücklich an die Rechtsnachfolger einschließlich der Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Projektträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrück-

## ENTWURF

lich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

### § 3 Rücktrittsrecht

Die Projektträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nicht bis zum 31. Juli 2021 der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans QUARTIER AM STADTKPARK vorliegt. Das vorgenannte Rücktrittsrecht erlischt in dem Zeitpunkt, indem die Projektträgerin von der erteilten Baugenehmigung Gebrauch macht, indem sie mit dem Bau beginnt. Ein Rücktritt wird erst wirksam, wenn die Projektträgerin nachweislich und wirksam auf ihre Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet hat.

### § 4 Haftungsausschluss

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Projektträgerin, die diese im Hinblick auf die Realisierung des Bauprojektes tätigt, ist ausgeschlossen.

### § 5 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und die Projektträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Baden-Baden,

Lahr,

DBA Deutsche Bauwert  
Projektgesellschaft Lahr mbH  
Uwe Birk

Stadt Lahr  
Oberbürgermeister  
Markus Ibert