

Zwischen der Stadt Gummersbach,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Helmenstein

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

der Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH, Brückenstraße 4, 51643 Gummersbach, vertreten durch
die Geschäftsführer Herrn Jürgen Hefner und Herrn Frédéric Ripperger

(nachfolgend „Maßnahmenträger“ genannt)

wird folgender

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zum Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/ 3. Abschnitt“

gem. § 11 BauGB geschlossen.

Präambel

Der Maßnahmenträger beabsichtigt nach der Umsetzung des 1. und 2. Bauabschnitts das Wohngebiet in Gummersbach-Windhagen um einen weiteren 3. Bauabschnitt baulich zu erweitern.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt“ geschaffen worden.

Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Verpflichtungen zur Erfüllung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/ 3. Abschnitt“.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Umsetzung sowie die rechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnah-

men zum Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt. Das Vertragsgebiet entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt“ und ist in Anlage 1 dargestellt und den in der Anlage 2 dargestellten, außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen.

§ 2

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt“ sind verschiedene Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Alle Anpflanzungen werden durch den Maßnahmenträger entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen. Das Anpflanzen von nachstehend aufgeführten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

Punkt 5.1 Anzupflanzende Einzelbäume

Punkt 5.3 Pflanzgebot 01

Punkt 6 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des BP 308:

Punkt 7 s. Anlage 3

(2) Die Lage der in § 2 Abs. 1 dieses Vertrages aufgeführten Pflanzgebote sind in Anlage 1 und 2 dargestellt. Die detaillierte Darstellung des Pflanzgebotes, der Einzelbäume sowie der anderen begrünter Grundstücksflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt, sind in Anlage 3 aufgelistet.

(3) Die in der Planzeichnung (Anlage 1) gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Bei natürlichem Abgang (oder bei einer Inanspruchnahme von Bauflächen) ist eine gleichwertige Ersatzanpflanzung vorzunehmen.

(4) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Einzelbäume (Stieleichen) ist

durch den Maßnahmenträger während der Bau- und Erschließungsphase die strikte Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

- Vor Beginn der Baumaßnahme sind durch den Maßnahmenträger Äste und Zweige, die sich möglicherweise im Arbeits-/Schwenkbereich der Baumaschinen befinden, fachgerecht zurückzuschneiden.
- Die bestehenden topografischen Höhen im Bereich der Traufkanten sind zu erhalten.
- Die Stämme der Einzelbäume sind durch gepolsterte Baumschutzelemente zu schützen.

(1) Zur Steigerung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zum Ausgleich der Differenz von 132.275 ökologischen Wertpunkten und 42.260 Bodenwertpunkten zwischen dem Ausgangszustand und dem Zustand nach Umsetzung der Planung, sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt Maßnahmen gemäß Anlage 2 und 3 durch den Maßnahmenträger umzusetzen.

§ 3

Flächenbereitstellung und -übertragung

(1) Die für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Maßnahmenträgers oder der Stadt Gummersbach.

<u>Grundstück</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Ausgleichsmaßnahme</u>
Gemarkung Gummersbach, Flur 2, Flurstück 414/96	Stadt Gummersbach	Intensiv-Grünland (außerhalb des Geltungsbereiches des BP 308) Art der Nutzung: s. Anlage 3
Gemarkung Gummersbach, Flur 2, Flurstück 752	Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH	Intensiv-Grünland (außerhalb des Geltungsbereiches des BP 308) Art der Nutzung: s. Anlage 3
Gemarkung Gummersbach, Flur 2, Flurstück 362/118	Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH	Intensiv-Grünland (außerhalb des Geltungsbereiches des BP 308) Art der Nutzung: s. Anlage 3
Gemarkung Gummersbach, Flur 2,	Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH	Intensiv-Grünland (außerhalb des Geltungsbereiches des BP 308)

Flurstück 237/118

Art der Nutzung: s. Anlage 3

(2) Der Maßnahmenträger überträgt der Stadt kosten-, lastenfrei und unwiderruflich die in § 2 dieses Vertrages beschriebenen Flächen nach mängelfreier Abnahme, soweit sich die Flächen nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.

§ 4

Durchführung und Fertigstellung der Maßnahmen

(1) Der Maßnahmenträger verpflichtet sich zur fachgerechten Durchführung bzw. Fertigstellung der in Anlage 3 detailliert aufgeführten Maßnahmen. Die Kosten hierfür trägt der Maßnahmenträger.

(2) Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in dem Jahr, in dem der erste Eingriff im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/ 3. Abschnitt“ vorgenommen wird, zu beginnen. Die Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren herzustellen.

(3) Die Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrages kann nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen werden.

Erfolgt eine Veräußerung von Flächen, auf denen eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, ist durch den Maßnahmenträger deren Durchführung und Erhalt sicherzustellen. Dies kann ggfls. durch die Eintragung einer Dienstbarkeit oder Reallast zugunsten der Stadt erfolgen.

(4) Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Stadt schriftlich anzuzeigen, die notwendigen Pflegemaßnahmen sind bis zur Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen nach § 5 dieses Vertrages durch den Maßnahmenträger zu leisten, die Kosten hierfür durch ihn zu tragen.

(5) Erfüllt der Maßnahmenträger seine Verpflichtungen nach § 4 Abs. 1 bis 4 dieses Vertrages nicht oder nicht rechtzeitig, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Durchführung zu setzen. Erfüllt der Maßnahmenträger bis zum Ablauf dieser Frist seine vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Maßnahmenträgers durchzuführen oder durchführen zu lassen.

§ 5

Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Im Anschluss an die mängelfreie Abnahme der Ausgleichsflächen übernimmt die Stadt diese in ihre Unterhaltung, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
- a) Die Stadt ist Eigentümerin der Ausgleichsflächen nach § 3 dieses Vertrages geworden.
 - b) Der Maßnahmenträger hat vorher in zweifacher Ausfertigung
 - die sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen übergeben,
 - einen in Abstimmung mit der Stadt erstellten Bestandsplan über die Ausgleichsflächen übergeben.
- (1) Die nach § 5 Abs. 1 dieses Vertrages vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (2) Die Stadt bestätigt schriftlich die Übernahme der Ausgleichsflächen in ihre Verwaltung.

§ 6

Sicherheitsleistung

Von einer grundbuchmäßigen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen des BP 308 „Windhagen - Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt wird abgesehen, da es sich bei dem Maßnahmenträger um eine 100% Tochtergesellschaft der Stadt handelt.

§ 7

Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/ 3. Abschnitt“ nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist.

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Der Maßnahmenträger und die Stadt Gummersbach erhalten

je eine Ausfertigung. Die dritte Ausfertigung wird der Bebauungsplanakte zum Bebauungsplan Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/ 3. Abschnitt“ beigelegt.

(3) 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.

Für die Stadt Gummersbach

Gummersbach, den _____

Frank Helmenstein
Bürgermeister

Für den Maßnahmenträger

Gummersbach, den _____

Frédéric Ripperger
Geschäftsführer

Jürgen Hefner
Geschäftsführer

Bebauungsplan Nr. 308
„Windhagen – Siedlungsentwicklung West / 3. Bauabschnitt“ und
Aufhebung der Bauungspläne Nr. 301 „Windhagen –
Siedlungsentwicklung West / 2. Abschnitt“ und Nr. 1 und 1a
„Art und Maß der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich des BP 308

Lage und Abgrenzung der Ausgleichsmaßnahmen
außerhalb des Bebauungsplanes



Katasterstand: 01.01.2020

Maßstab:

1 : 5 000

Blatt Nr.: 1

II / FB 9

Plottdatum:2020

© Land NRW 2020 / Katasteramt OBK

Anlage 3

zum Städtebaulichen Vertrag zum BP Nr. 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 5.1 Anzupflanzende Einzelbäume

An den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume ist jeweils ein Laubbaum der folgenden Art als Hochstamm, 3 x verschult mit einem Mindeststammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Pflanzenauswahl:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

- 5.3 Pflanzgebot 01

Innerhalb der durch Umrandung festgesetzten Fläche mit dem Pflanzgebot P01 sind nachfolgende Sträucher, 2 x verschult, 3-4 Triebe, 60-80 cm anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Feld-Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Schneeball	(Viburnum opulus)

6. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der durch Umrandung festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu EUR 10.000,00 geahndet werden.

7. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des BP 308 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West/3. Abschnitt

- Die nicht ausgleichbaren Eingriffe in das Biotoppotenzial von 132.275 ökologischen Wertpunkten (ÖW) und in den Boden von 42.260 Boden-Wertpunkten (BW) werden durch nachstehend aufgeführte Maßnahmen auf den in § 3 Abs. 1 des Vertrages aufgeführten Flurstücken ausgeglichen.

Grundlage für diese Maßnahmen sind die „Bewirtschaftungsgrundsätze Kulturlandschaftsprogramme“ des Rheinisch Bergischen und des Oberbergischen Kreises (Stand: 20.01.2020).

Die in § 3 Abs. 1 des Vertrages aufgeführten Flurstücke sollen wie folgt genutzt werden:

- Mahdnutzung
 - i. d. R. zweimalige Mahd pro Jahr
 - die 1. Mahd (kein mulchen) muss jährlich nach dem 01.07. erfolgen
 - danach ist eine weitere Mahd oder/und Weidenutzung mit Nachpflege möglich
 - das Mähgut ist zu entfernen
 - keine Zufütterung der Tiere, keine Beweidung in der Zeit vom 01.12. - 01.07., keine Pferdebeweidung

- Düngung
 - keine Düngung mit chemisch-synthetischen Stickstoff-Düngern, keine Gülle oder Jauche, kein Brandkalk, Mistdüngung (max. 8 t/ha/Jahr Festmist) kein Mist
 - P-, K-Düngung und Kalkung nach den Bodenuntersuchungen zulässig

- Allgemeines
 - Pflegemaßnahmen (z. B. Abschleppen, Nachmahd) sind in der Zeit vom 01.04. bis 01.07. nicht erlaubt
 - keine chemisch-synthetischen Behandlungsmittel, kein Gründlandumbruch, ggf. keine Nachsaat
 - keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z. B. Düngemitteln (Mist, Kalk o. ä.) oder organischem Abfall (Schnittgut, altes Heu/Silage o. ä.)