

**Städtebaulicher Vertrag**  
**nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft**  
Textfassung vom 04. Dezember 2023

Zwischen der           Stadt Bitterfeld-Wolfen  
                                  Rathausplatz 1  
                                  06766 Bitterfeld-Wolfen

                                  vertreten durch den Oberbürgermeister  
                                  Herrn Armin Schenk

                                  nachfolgend Stadt genannt -

und der                 Rothkegel Objekt GmbH 6 Co. KG  
                                  Südstraße 660  
                                  06766 Bitterfeld-Wolfen

                                  vertreten durch den Geschäftsführer  
                                  Herrn Richard Rothkegel

                                  nachfolgend Vorhabenträger genannt -

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18/93 der Stadt Bitterfeld, Baugebiet „Chemiepark Bitterfeld“, Erschließungsgebiet II, 1. BA, Gemarkung Bitterfeld, Flur 12 und 11 – beschlossen am 17.04.1996 – nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

**Vorbemerkung**

Der Vertragsgegenstand besteht aus der Realisierung der im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die zugehörige Absicherung der Planung, Finanzierung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts – nachfolgend Kompensationsmaßnahmen genannt – für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Vertragsgebiet erstreckt sich über das Flurstück 400, Flur 12 in der Gemarkung Bitterfeld in der Fläche des Vorhabens „Errichtung einer Niederlassung für Baustoffhandel, bestehend aus Fachmarkt mit Warmlager, zugehöriger Lagerhalle mit überdachter Verladestelle sowie Gartenbauausstellung und Stellplatzanlage“ im Gebiet des vorgenannten Bebauungsplanes.

Mit der Umsetzung des Vorhabens entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 20.07.2009 (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022), die gem. § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG und des § 7 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (NatSchG LSA) (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346) erforderlich.

In dem Bemühen, einerseits dem Wunsch des Vorhabenträgers nach einer möglichst zügigen Realisierung des Vorhabens und andererseits dem Interesse der Stadt an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachzukommen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten, wird dieser Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen. Der Vertrag stellt zugleich sicher, dass die Planungshoheit der Stadt nicht eingeschränkt wird.

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

Mit diesem Vertrag wird die Erbringung von Kompensationsmaßnahmen für die im Rahmen des Vorhabens „Errichtung einer Niederlassung für Baustoffhandel, bestehend aus Fachmarkt mit Warmlager, zugehöriger Lagerhalle mit überdachter Verladestelle sowie Gartenbauausstellung und Stellplatzanlage“ in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Bitterfeld, Parsevalstraße 1, Gemarkung Bitterfeld, Flur 12, Flurstücke 1475, 1476, 400 geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft vereinbart.

### **§ 2 Verpflichtungen der Vertragspartner**

(1) Für die in § 3 genannten Kompensationsmaßnahmen und die in § 4 vereinbarten Ausführungsbestimmungen verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Finanzierung, fachgerechten Planung und Erbringung der Kompensationsmaßnahmen (einschl. Objektüberwachung) innerhalb des vertragsgegenständlichen Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beschaffung bzw. Verfügbarmachung der für die Kompensationsmaßnahmen und -flächen erforderlichen Grundstücke.

(3) Der Vorhabenträger wird die Planung und Herstellung der Kompensationsmaßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durchführen.

(4) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Erbringung dieser Leistungen in Abstimmung mit der Stadt Dritten zu übertragen.

(5) Die Stadt behält sich vor, nach Sicherung der Finanzierung durch den Vorhabenträger, die Kompensationsmaßnahmen selbst zu planen, auszuführen und zu überwachen oder diese Leistungen Dritten zu übertragen. Dies gilt nur dann, wenn die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger nicht, nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß erbracht wird und trotz vorheriger schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung dies nicht behoben wird. Die Planung, Ausführung und Überwachung der Kompensationsmaßnahmen wird in diesem Fall mit den Sicherheitsleistungen aus § 7 des Vertrages finanziert.

### **§ 3 Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen**

(1) Die geplanten Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen werden durch die Baugenehmigungsunterlagen zum Vorhaben (Az.: 63-00871-2022-27 des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 17.11.2022) und den Bebauungsplan (Stand: 17.04.1996) oder dessen zuletzt

gültigen Bearbeitungsstände oder Beschlussfassungen in Umfang, Art und Weise beschrieben. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/93 „Chemiepark Bitterfeld“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Bitterfeld sind zu beachten und umzusetzen. Die dort für die Kompensationsmaßnahmen angegebenen Güteanforderungen, Mengen und Größen sind mindestens zu erbringen.

(2) Die Kompensationsmaßnahmen sind im Vorhabenbereich auf dem Flurstück 400 zu erbringen.

(3) Die Kompensationsmaßnahmen bestehen insbesondere aus:

- Bepflanzung von 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstückes 400. Auf je 100 m<sup>2</sup> sollen 2 hochstämmige Bäume (2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) und 80 Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 80-125 cm) gepflanzt werden. Die struktur- und artenreiche Gestaltung erfolgt gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes.

Hochstämmige Bäume:

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Johannisapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Symphycarpus albus laevigatus	Schneebeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Das Flurstück 400 hat eine Größe von 3.143 m<sup>2</sup>. Davon sind gemäß des Bebauungsplanes 40 % entsprechend 1.257 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche. 60 % der zu bepflanzenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen 754 m<sup>2</sup>. Es sind in der Folge 15 Stück hochstämmige Bäume und 603 Sträucher auf dieser Fläche zu pflanzen.

- Anlage eines Grünstreifens innerhalb des Flurstückes 400 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/93 in einer Breite von 5,00 m. Die Lage des Grünstreifens im Flurstück 400 ist im „Lageplan – Abstandsflächen“ (Plannummer 01-1) vom 04.30.2022 zeichnerisch dargestellt. Die Größe des Grünstreifens beträgt 205 m<sup>2</sup>,
- Ansaat des Grünstreifens gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit einer Wildrasenmischung nachstehender Zusammensetzung oder gleichwertig (z.B. Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen für Trockenlagen):

5 % *Agrostis alba* „Kita“  
20 % *Festuca ovina*  
15 % *Festuca rubra* comm. „Koket“

- 15 % Festuca rubra rubra „Pernille“
- 10 % Festuca rubra trichophylla „Artist“
- 5 % Festuca rubra trichophylla „Golfrood“
- 5 % Lolium perenne „Ovation“
- 10 % Lolium perenne „Majestic“
- 15 % Poa trivialis

#### **§ 4 Ausführungsbestimmungen**

- (1) Die Kompensationsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger spätestens in der den verursachten Eingriffen folgenden Pflanzsaison herzustellen. Für einzelne oder Teile von Eingriffen vorgenommene Eingriffe sind die Kompensationsmaßnahmen anteilig zu erbringen.
- (2) Die Kompensationsmaßnahmen sind gemäß den geltenden Regeln der Technik zu erbringen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Rasen und Saatarbeiten)).
- (3) Für die Kompensationsmaßnahmen ist für die Dauer von drei Jahren nach Fertigstellung und Abnahme Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) zu leisten.
- (4) Die Kompensationsmaßnahmen beinhalten auch die fachgerechte Ausführungsplanung, den Flächenerwerb, die Baufeldfreimachung und die zugehörigen Flächenvorbereitungen für die Pflanzungen.
- (5) Die Stadt hat das Recht, die vertragsgemäße Ausführungsplanung und Ausführung der Kompensationsmaßnahmen zu überwachen.
- (6) Die Unterlagen zur Ausführungsplanung (Pläne und Leistungsverzeichnisse) sind der Stadt zur Prüfung, Stellungnahme und Abstimmung drei Wochen vor Ausschreibung vorzulegen.

#### **§ 5 Abnahme**

- (1) Die Kompensationsmaßnahmen nach Fertigstellung sowie die Leistungen der Entwicklungspflege sind jeweils zur Abnahme vom Vorhabenträger der Stadt anzuzeigen und vorzustellen.
- (2) Abzunehmen sind:
  - (a) in sich geschlossene Teile der Leistung,
  - (b) andere Teile der Leistung, wenn sie durch die weitere Ausführung der Prüfung und Fertigstellung entzogen werden,
  - (c) die Pflegegänge der Entwicklungspflege.
- (3) Wegen erheblicher Mängel können die jeweiligen Abnahmen durch die Stadt verweigert werden.

#### **§ 6 Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in naher und einvernehmlicher Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen.

(2) Der Vorhabenträger benennt schriftlich einen verantwortlichen Ansprechpartner, der für die Kompensationsmaßnahmen in projektleitender Funktion zur Verfügung steht.

(3) Der Vorhabenträger hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Maßnahmen zu unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen.

(4) Der Vorhabenträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er zur Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben. Er hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

### **§ 7 Sicherheitsleistungen**

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen wird der Vorhabenträger der Stadt eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank in Höhe der voraussichtlichen Kosten für Kompensationsmaßnahmen (einschl. Fachplanung) von 10.000,00 € übergeben. Die Übergabe hat zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu erfolgen. Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Erbringung der Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger und deren Abnahme einschl. der dreijährigen Entwicklungspflege freigegeben.

### **§ 8 Kündigung, Anpassung**

(1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe kommen insbesondere in Betracht:

- a) Nichteinhaltung von vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist von 6 Monaten, wenn der Vorhabenträger die Nichteinhaltung zu vertreten hat;
- b) Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vorhabenträgers;
- c) endgültige Aufgabe der Absicht des Vorhabenträgers zur Durchführung und Realisierung der Maßnahme.

(2) Im Fall einer Kündigung sind für bereits durchgeführte Eingriffe oder Teile von Eingriffen in Natur und Landschaft anteilig die Kompensationsmaßnahmen zu erbringen.

(3) In allen Fällen der Vertragsbeendigung hat der Vorhabenträger alle von der Stadt zur Durchführung dieses Vertrages zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben.

### **§ 9 Schlussbestimmungen**

(1) 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, wirtschaftlich sowie natur- und landschaftsbezogen entsprechen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt, wobei der Vorhabenträger und die Stadt je eine Ausfertigung erhalten.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bitterfeld-Wolfen.

### § 10 Bestandteile des Vertrages

(1) Dem Vertrag liegt eine Anlage (Lageplan) bei. Die Parteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

.....  
Ort, Datum

*Bitterfeld-Wolfen, 06.12.2023*  
.....  
Ort, Datum

.....  
Armin Schenk  
Oberbürgermeister  
Stadt Bitterfeld-Wolfen

.....  
Für den Vorhabenträger  
Stempel, Unterschrift

  
 **Rothkegel**  
Objekt GmbH & Co. KG  
Südstr. 660 IP · 06766 Wolfen  
Tel.: 0341 / 46 52 - 110  
Fax: 0341 / 46 52 - 111

# Anlage – Lageplan

