Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
Textfassung vom 18. Mai 2022

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

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Armin Schenk

nachfolgend Stadt genannt -

und der BODO Bauträger- und Immobiliengesellschaft mbH
Straße der Republik 4
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Michael Ramsch

nachfolgend Vorhabenträger genannt -

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 12.06.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Vertragsgebiet und Vertragsgegenstand erstrecken sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, der darin festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der externen Maßnahmen „B“ und „R“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld und die zugehörige Absicherung der Planung, Finanzierung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts – nachfolgend Kompensationsmaßnahmen genannt – für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 20.07.2009 (zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021), die gem. § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes 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

(1) Mit diesem Vertrag wird die Erbringung von Kompensationsmaßnahmen für die im Rahmen des Bebauungsplanes 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ (nachfolgend B-Plan genannt) geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft vereinbart.

(2) Weiterer Vertragsgegenstand sind die Kompensationsmaßnahmen, die infolge des B-Planes nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Diese werden nachfolgend als externe Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen bezeichnet.

§ 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 Geltungsbereiches des B-Planes und auf den externen Kompensationsflächen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Verfügbarmachung der für die Kompensationsmaßnahmen und -flächen erforderlichen Grundstücksteile auf den Flächen SO 16 und SO 17. Die Flächen für die externen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Stadt zugewiesen und zur Verfügung gestellt.

(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 den B-Plan (Stand: 01.11.2021) oder dessen zuletzt gültigen Bearbeitungsstände oder Beschlussfassungen in

Umfang, Art und Weise bestimmt. Die dort für die Kompensationsmaßnahmen angegebenen Güteanforderungen, Mengen und Größen sind mindestens zu erbringen.

(2) Infolge des B-Planes entstehen die Eingriffe durch bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen der Biotope insbesondere durch

- die Anlage von 5.425 m² überbauter Fläche im Mischgebiet MI 1,
- die Anlage von 3.525 m² überbauter Fläche im Mischgebiet MI 2

durch die ein Biotopwertverlust von 26.177 Wertpunkten (WP, gemäß dem „Modell LSA“, Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung, RdErl. des MLU vom 12.03.2009) entsteht.

(3) Die Kompensationsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des B-Planes benannt und erbracht. Ergänzend werden die im B-Plan festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen „B“ und „R“ erbracht.

(4) Die Kompensationsmaßnahmen bestehen insbesondere aus:

- Der Begrünung und Pflege der Freiflächen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit mindestens Landschaftsrasen unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut. Alternativ können bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.
- Der Bepflanzung der gärtnerisch anzulegenden Flächen innerhalb des Mischgebietes MI 2 zu mindestens 20 % mit Gehölzen. Bestehende Gehölze sind dabei anzurechnen.
- In dem Mischgebiet MI 2 und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist der vorhandene vitale Laubbaum-Bestand höchster Priorität (gemäß Liste zur Karte "Baumbestand / Biotop- und Nutzungstypen" der Begründung des Bebauungsplanes) zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Vorzugsweise sind hierbei Winterlinde oder Stieleiche zu verwenden.
- Der externen Kompensationsmaßnahme „B“, „Waldentwicklung im Bestand“ mit einer Flächengröße von 2.700 m².
- Der externen Kompensationsmaßnahme „R“, 240 lfd. m Baumreihe Südseite Uferweg und 2 Stück Solitäräume Landschaftsfenster am Kaffeehaus.

(5) Für Gruppenpflanzungen und Hecken sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 5 Trieben ab 30 cm Höhe, Heister ab 100 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind in versetzten Stand im Raster 1 m x 1 m bis 1,50 m durchzuführen. Baumpflanzungen sind mit 3x verpflanzten Hochstämmen ab StU 14 - 16 cm durchzuführen.

Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab StU 18 - 20 cm zu verwenden.

(6) Die Pflanzenware ist aus gebietseigener Herkunft zu beziehen. Die Liste der gebietseigenen Gehölze in Sachsen-Anhalt (<https://llg.sachsen-anhalt.de/themen/gebietseigene-gehoeelze/>) ist dabei anzuwenden. Maßgeblich für den Verwendungsraum sind die Arten des Vorkommensgebiets VKG 2.

(7) Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger an geeignete Betriebe zur fachgerechten Planung und Ausführung zu beauftragen.

(8) Werden die geplanten Eingriffe in erheblich anderer Art, Weise oder Umfang ausgeführt als im B-Plan vorgesehen, so werden die zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen gemäß den

geltenden rechtlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger im Sinne des § 2 dieses Vertrages planerisch geändert und im Einvernehmen mit der Stadt zusätzlich schriftlich vereinbart.

§ 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 unwiderrufliche, unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank oder eine dementsprechende Versicherungsbürgschaft einer deutschen Versicherung in Höhe der voraussichtlichen Kosten für die externen Kompensationsmaßnahmen (einschl. Fachplanung) von 50.000,00 € übergeben. Die Übergabe hat einen Monat vor dem Beginn der im B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen 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) Die Vertragspartner werden im Falle wesentlicher Änderungen des B-Planes oder erheblicher Abweichungen vom B-Plan gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept sich um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen. Die Vertragspartner werden in diesem Falle jeder zumutbaren Vertragsanpassung zustimmen. Für den Fall, dass eine einvernehmliche Vertragsanpassung nicht oder nur für Teilbereiche gelingt, entfallen anteilig oder ganz die beiderseitigen Verpflichtungen. Eine Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung bleibt unberührt.

(4) 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

Der Bebauungsplan 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig und in deren rechtsgültigen Fassungen vorliegen.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

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

.....
Für den Vorhabenträger
Stempel, Unterschrift