

**Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch
zur Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1a BauGB
für den Bebauungsplan Nr.30
„Roßlauer Straße“, Ortsteil Hundeluft der Stadt Coswig (Anhalt)**

Zwischen

1. der Stadt Coswig (Anhalt), Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt), vertreten durch den Bürgermeister Axel Clauß; nachfolgend **Stadt** genannt
2. der Fa. Friedrich GbR, Roßlauer Straße 24, 06868 Coswig (Anhalt), Ortsteil Hundeluft, vertreten durch die Gesellschafter Eckhart Friedrich und Christoph Friedrich, nachfolgend **Kostenträger** genannt

und

3. [REDACTED], nachfolgend **Grundstückseigentümerin** genannt

wird folgender **städtebaulicher Vertrag** geschlossen:

Vorbemerkung

Die Stadt stellt für die Grundstücke Gemarkung Hundeluft, Flur 3, Flurstücke 140, 141/3 und 345 den Bebauungsplan Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft auf, um dem dort ansässigen Handwerksbetrieb die planungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Betriebserweiterung zu ermöglichen. Die Umgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem in Anlage 1 angefügten Lageplan. Der Kostenträger ist an der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans interessiert und daher bereit, anfallende Kosten zu übernehmen.

Das vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durchgeführt; der Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) steht unmittelbar bevor.

Durch den Bebauungsplan wird auf dem Grundstück Gemarkung Hundeluft, Flur 3, Flurstück 345 eine erweiterte Bebaubarkeit ermöglicht, die einen naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 1a BauGB erforderlich macht. Art und Umfang des Ausgleichs sind ermittelt, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt worden und in der Begründung beschrieben. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden kann, soll dieser auf einem externen Grundstück in der Gemarkung Bräsen umgesetzt werden. Dieser Vertrag regelt die Vorbereitung, Durchführung, Finanzierung und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme.

§ 1 Übertragung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und 3 BauGB die Planung und Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs i.S.d. §1a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft auf den Kostenträger.
- (2) Der Kostenträger verpflichtet sich zur Planung, Durchführung und dauerhaften Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach diesem Vertrag, jeweils im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

§ 2 Naturschutz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Kostenträger verpflichtet sich, das auf der Basis der Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibende Defizit durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
- (2) Der Kostenträger wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die gemäß Bebauungsplan auf den in seiner Verfügungsgewalt stehenden Grundstücken festgesetzt sind, im Rahmen der Realisierung seines Vorhabens durchführen. Mit dem Bauantrag reicht der Kostenträger einen qualifizierten Freiflächenplan (Maßstab 1:200) mit detaillierter Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein.
- (3) Für die externe Ausgleichsfläche auf einer ca. 1.210m² großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bräsen, Flur 2, Flurstück 12 vom Kostenträger zu realisierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gelten die nachfolgenden §§ 3 bis 8.
- (4) Der Kostenträger verpflichtet sich, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Abs. 3 zeitgleich mit der Realisierung von Bauvorhaben auf seinem Grundstück in Hundeluft zu realisieren, spätestens jedoch 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft.

§ 3 Gegenstand der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Gegenstand der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die im Zusammenhang mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht auf dem Baugrundstück des Kostenträgers in Hundeluft realisiert werden können.
- (2) Die vorgenannte Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz und den §§ 8 ff. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in den zurzeit geltenden Fassungen.

§ 4 Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Im Bebauungsplan Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft“ sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insgesamt ermittelt und festgeschrieben worden.

(2) Zum externen Ausgleich des Kompensationsdefizites ist im Bebauungsplan eine Obstwiese/ Streuobstgruppe festgesetzt worden. Die Kompensationsmaßnahmen sind auf dieser Fläche von insgesamt ca. 1.210 m² auf Teilen des Grundstücks Gemarkung Bräsen, Flur 2, Flurstück 12 durchzuführen. Im Einzelnen nehmen die Parteien Bezug auf die in Anlage 2 beigefügte Maßnahmenbeschreibung, welche Bestandteil dieses Vertrages ist.

(3) Als Ausführungszeitraum gelten:

Der Kostenträger verpflichtet sich, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeitgleich mit der Realisierung von Bauvorhaben auf seinem Grundstück in Hundeluft zu realisieren, spätestens jedoch 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft.

In einem Zeitraum von einer Vegetationsperiode nach der Durchführung der Anpflanzungen erfolgt die Fertigstellungspflege. Daran schließt eine zweijährige Entwicklungspflege an. Der Kostenträger ist verpflichtet, der Stadt den Abschluss der jährlichen Pflegemaßnahmen zeitnah anzuzeigen. Die Maßnahmen sind auf gesonderte Anforderung der Stadt im Rahmen einer gemeinsamen Begehung abzunehmen. In diesem Fall gelten die Regelungen gem. § 6 entsprechend.

§ 5 Ausführung der Leistungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen zur o.g. Bepflanzung sind eigenständig durch den Kostenträger einzuholen und der Stadt vorzulegen.

(2) Der Kostenträger verpflichtet sich zur Durchführung der o.g. naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf eigene Kosten. Ggf. erforderliche Arbeiten durch Drittfirmen werden vom Kostenträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung beauftragt.

(3) Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Stadt sowie der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Wittenberg vorher schriftlich anzuzeigen.

§ 6 Abnahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Kostenträger ist verpflichtet, der Stadt die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Die Stadt setzt innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Fertigstellungsanzeige einen Abnahmetermin fest. Die ausgeführten Leistungen sind von der Stadt und vom Kostenträger im Rahmen einer an diesem Tag stattfindenden Begehung abzunehmen. An derselben sollen, soweit erforderlich, auch Vertreter der unteren Naturschutzbehörde teilnehmen. Über die Abnahme ist ein Protokoll aufzunehmen, das von beiden Vertragspartnern unterzeichnet wird.

(2) Bei der Abnahme festgestellte Mängel sind durch den Kostenträger innerhalb eines Monats nach der Begehung zu beheben. Ist eine Mängelbeseitigung auf Grund von ungünstiger Pflanzzeit nicht möglich, so ist die Mängelbeseitigung bei günstiger Pflanzzeit unverzüglich nachzuholen.

(3) Gerät der Kostenträger mit der Beseitigung der Mängel länger als 8 Wochen in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Kostenträgers beseitigen zu lassen.

§ 7 Selbstschuldnerische Bankbürgschaft zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Zur Sicherung sämtlicher Verpflichtungen des Kostenträgers im Zusammenhang mit den in diesem Vertrag vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem externen Grundstück in der Gemarkung Bräsen leistet der Kostenträger Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens in Höhe von 4.700 €. Eventuell anfallende Bankgebühren oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Ausstellung der Vertragserfüllungsbürgschaft trägt der Kostenträger. Die vollständige Rückgabe der Bürgschaft erfolgt nach dem 2. Entwicklungsjahr.

(2) Die Bürgschaft ist der Stadt binnen 6 Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages vorzulegen.

(3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Kostenträgers ist die Stadt auch berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Kostenträger für Leistungen aus durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus der Bankbürgschaft zu befriedigen.

§ 8 Bereitstellung des Grundstücks, Dienstbarkeit, Betretungsrecht

(1) Die Grundstückseigentümerin stellt eine ca. 1.210 m² große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Bräsen, Flur 2, Flurstück 12 dauerhaft für die Durchführung und Unterhaltung der externen Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung. Soweit hierfür Kosten entstehen, übernimmt diese der Kostenträger. Die Stadt wird insoweit freigestellt.

(2) Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahme verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, mit Abschluss dieses Vertrages der Stadt für das in Abs. 1 genannte Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß Anlage 4 an rangerster Stelle zu bestellen. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung übernimmt der Kostenträger. Die Rechte aus der Dienstbarkeit werden unabhängig von dieser Vereinbarung begründet.

(3) Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, autorisierten Personen während der Vertragsdauer jederzeit Zugang zur Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück gemäß Abs. 1 zu gewähren, um ihnen Untersuchungen zur Erfolgskontrolle zu ermöglichen. Die Kostenträgerin und/oder die Stadt unterrichtet die Grundstückseigentümerin rechtzeitig, mindestens fünf Werktage im Voraus, über Besichtigungen bzw. Untersuchungen.

§ 9 Form, Ausfertigung

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

(2) Von diesem Vertrag werden zwei Ausfertigungen für die Parteien erstellt.

§ 10 Vertraulichkeit, Datenschutz

(1) Die Vertragsparteien werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit dem jeweils anderen Vertragspartner an Dritte weitergeben. Die Vertragsparteien tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge. Der Kostenträger hat Beauftragte entsprechend schriftlich zu verpflichten. Die Verpflichtung ist der Stadt auf Verlangen vorzulegen.

(2) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu veröffentlichen.

§ 11 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, die Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 7 der Stadt vorliegt, die beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 8 im Grundbuch eingetragen und der Stadt eine vollstreckbare Ausfertigung der Dienstbarkeit übergeben wurde.

Coswig (Anhalt), den.....

Coswig (Anhalt) OT Hundeluft, den

.....

Axel Clauß
Stadt Coswig (Anhalt)

.....

Eckhart Friedrich
Friedrich GbR

.....

Christoph Friedrich

, den

.....



Anlagen:

- 1 - Lageplan Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Roßlauer Straße“ Ortsteil Hundeluft gemäß Aufstellungsbeschluss COS-BV-328/2017 vom 15.06.2017
- 2 - Maßnahmenbeschreibung
- 3 - Angebot Fa. Baumschule Stackelitz Nr. 66 vom 26.03.2019
- 4 - Formular beschränkt persönliche Dienstbarkeit