

Städtebaulicher Vertrag über die Sicherung und Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102A "Gewerbegebiet West"

Seite 1 von 6

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

über

die Sicherung und Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 A "Gewerbegebiet West"

nach den §§ 4b und 11 Abs. 1 BauGB in der gültigen Fassung

zwischen der

**Stadt Dessau-Roßlau
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau**

vertreten durch den

**Oberbürgermeister
Herrn Dr. Robert Reck**

- nachfolgend Stadt genannt -

und der

**Octapharma Dessau GmbH
Otto-Reuter-Str. 3
06847 Dessau-Roßlau**

vertreten durch den

**Geschäftsführer
Herrn Thoralf Petzold**

- nachfolgend Vorhabenträgerin genannt -

- gemeinschaftlich Vertragsparteien genannt -

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 13.06.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" gefasst (Beschlussvorlage BV/119/2018/III-61). Die Vorhabenträgerin ist an der Aufstellung des Bebauungsplanes interessiert und hat sich mit Antrag vom 08.03.2018 zur vollständigen Tragung der Kosten seines Vollzugs verpflichtet. Der Änderungsbebauungsplan sieht auch die teilweise Verlagerung und Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen vor, um zusammenhängende Bauflächen für künftige Firmenerweiterungen zu schaffen. Im Bereich der Otto-Reuter-Straße kommt es daher zu einem Verlust von 29 Alleebäumen, für die gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.02.2023 (Aktenzeichen 83.2.7/96.1/2023/Octapharma) insgesamt 42 Ersatzbäume im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau zu pflanzen sind. Die Ersatzpflanzungen sollen außerhalb des vorgenannten Änderungsbebauungsplangebietes erfolgen. Dies vorweg geschickt vereinbaren die Vertragsparteien das Folgende:

§ 1 Vertragszweck

- (1) Der nachfolgende städtebauliche Vertrag dient der Sicherung der Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich und entsprechend den Festsetzungen der Änderungsbebauungsplanung Nr. 102 A "Gewerbegebiet West".
- (2) Gegenstand dieses Vertrages sind die Durchführung und Finanzierung der nach Art und Umfang in diesem Vertrag und seinen Anlagen bestimmten und nach Maßgabe der Abwägung der Änderungsbebauungsplanung Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

§ 2 Beschreibung und Lage der Kompensationsmaßnahmen

- (1) Die Kompensationsmaßnahmen sollen auf den kommunalen Flurstücken 293 und 329 in der Flur 4 der Gemarkung Mosigkau (siehe Übersichtsplan Anlage 1 zum Vertrag) umgesetzt werden. Dazu ist eine einseitige Baumreihe als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Änderungsbauungsplangebiet Nr. 102 A neu anzulegen bzw. zu ergänzen. Die Ersatzpflanzung mit insgesamt 42 standortgerechten, einheimischen Bäumen soll auf der Grünfläche südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges zwischen den bereits existierenden Flurgehölzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Es handelt sich hierbei um folgende Gehölze und Pflanzqualitäten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Anzahl	Mindestpflanzqualität
Schwarzerlen	<i>Alnus glutinosa</i>	8	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	8	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm
Gewöhnliche Traubenkirschen	<i>Prunus padus ssp. padus</i>	8	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm
Stieleichen	<i>Quercus robur</i>	9	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm
Wildbirnen	<i>Pyrus pyraster</i>	9	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm

lk

Die hierfür zu beanspruchenden Maßnahmeflächen im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau werden der Vorhabenträgerin im Rahmen der Realisierung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen sowie deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

- (2) Der Beginn der Ersatzpflanzungen ist rechtzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vorher, der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen (der § 3 des Vertrages ist zu beachten).
- (3) Für die Ersatzpflanzungen wird eine mindestens 5-jährige Anwuchspflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) vereinbart. Der dauerhafte Erhalt der Bäume ist zu gewährleisten. Die Bäume sind durch eine Drahtthuse um den Dreibock vor Biberverbiss zu schützen. Sollte sich der Anwuchserfolg nicht einstellen, ist adäquat nachzupflanzen.
- (4) Der Abschluss der Herstellung der Ersatzpflanzungen sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind der Unteren Naturschutzbehörde jeweils schriftlich anzuzeigen. Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft nach Maßgabe des § 6 dieses Vertrages.

§ 3

Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages. Sie führt die Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass die Vorhabenträgerin die von ihr mit diesem Vertrag übernommenen Pflichten durch von ihr in ihrem Namen und auf ihre Rechnung beauftragte fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Dritte erledigen lassen kann.

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Erlangung der Rechtskraft des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Die Kostenschätzung für die Ersatzmaßnahmen beträgt gemäß der Anlage 4 dieses Vertrages ca. 131.000,00 €.

§ 4

Ausschreibung, Vergabe und Überwachung

Die Ausschreibung, Vergabe und Überwachung der unter § 2 aufgeführten Maßnahmen sowie deren ökologische Baubegleitung und Gewährleistungsüberwachung übernimmt die Vorhabenträgerin oder von ihr in ihrem Namen und auf ihre Rechnung beauftragte fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Dritte. Eine ergänzende fachliche Begleitung der Vorhabenträgerin im Rahmen der Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Kompensationsmaßnahmen ist, soweit nicht anders geregelt, bei Bedarf durch die Untere Naturschutzbehörde sowie durch das Referat für Stadtgrün der Stadt Dessau-Roßlau möglich.

§ 5

Abnahme

Die Abnahme der durchgeführten Kompensationsmaßnahmen sowie der Fertigstellungs- als auch Entwicklungspflege erfolgt jeweils nach Anzeige von deren Abschluss durch die Vorhabenträgerin gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Referat für Stadtgrün der Stadt Dessau-Roßlau. Das Ergebnis ist jeweils zu protokollieren und von den

lt

Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden Mängel festgestellt, sind diese auf Kosten der Vorhabenträgerin zu beseitigen. Nach mängelfreier Abnahme der Entwicklungspflege werden die Anpflanzungen auf der Maßnahmefläche weitergehend durch die Stadtverwaltung der Stadt Dessau-Roßlau betreut.

§ 6 Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet diese spätestens bis zum Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans 102 A „Gewerbegebiet West“ oder für den Fall, dass eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt wird, spätestens bis zu diesem Zeitpunkt Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Vertragserfüllungsbürgschaft nach deutschem Recht eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers in Höhe von 131.000,00 Euro (in Worten: einhunderteinunddreißigtausend). Diese Bürgschaft dient als Sicherung der mängelfreien Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 2 dieses Vertrages einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bzw. zur Sicherung der Finanzierung einer etwaigen Ersatzvornahme durch die Stadt Dessau-Roßlau bei Nichterfüllung oder Schlechterfüllung der vertraglichen Pflichten der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag im Falle von deren Zahlungsunfähigkeit.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin und Nichterfüllung oder Schlechterfüllung der vertraglichen Leistungspflichten der Vorhabenträgerin ist die Stadt Dessau-Roßlau berechtigt, noch offenstehende eigene Forderungen oder Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.
- (4) Die Kosten für die Beibringung der Vertragserfüllungsbürgschaft und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (5) Nach Abnahme der mängelfreien Fertigstellungspflege ist durch die Vorhabenträgerin eine zusätzliche Bürgschaft gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 dieses Vertrages über 20 v. H. der festgestellten Herstellungskosten der Kompensationsmaßnahmen für die Entwicklungspflege unter der Maßgabe der vollständigen Freigabe der bestehenden Vertragserfüllungsbürgschaft durch die Stadt an diese zu übergeben. Alternativ hierzu kann auch die Höhe der bereits vorliegenden Vertragserfüllungsbürgschaft im Rahmen einer Teilfreigabe durch die Stadt auf 20% der festgestellten Herstellungskosten der Kompensationsmaßnahmen reduziert werden. Nach mängelfreier Abnahme der fünfjährigen Entwicklungspflege erfolgt die vollständige Freigabe und Rückgabe dieser Bürgschaft durch die Stadt, sofern nicht noch berechnete Forderungen seitens der Stadt oder Dritter gegenüber der Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit der Nichterfüllung oder Schlechterfüllung dieses Vertrages bestehen.

§ 7 Bestandteile des Vertrages

Zu den Bestandteilen des Vertrages gehören neben den Anlagen 1 zum Vertragsgebiet folgende Unterlagen:

- Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses (Anlage 2)
- Begründung mit Umweltbericht zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses (Anlage 3)

§ 8 Wirksamwerden des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag kann erst wirksam werden, nachdem der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau diesen bestätigt sowie den Abwägungs- und Sitzungsschluss zur Änderungsbebauungsplanung Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ getroffen hat und dieser ortsüblich bekanntgemacht worden ist.
- (2) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit weiterhin der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils ein Exemplar.
- (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.
- (3) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.
- (4) Für den Fall der Unwirksamkeit der Änderungsbebauungsplanung Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ sowie dieses Vertrages können Ansprüche gegen die Stadt Dessau-Roßlau nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße zurückzuführen.

67

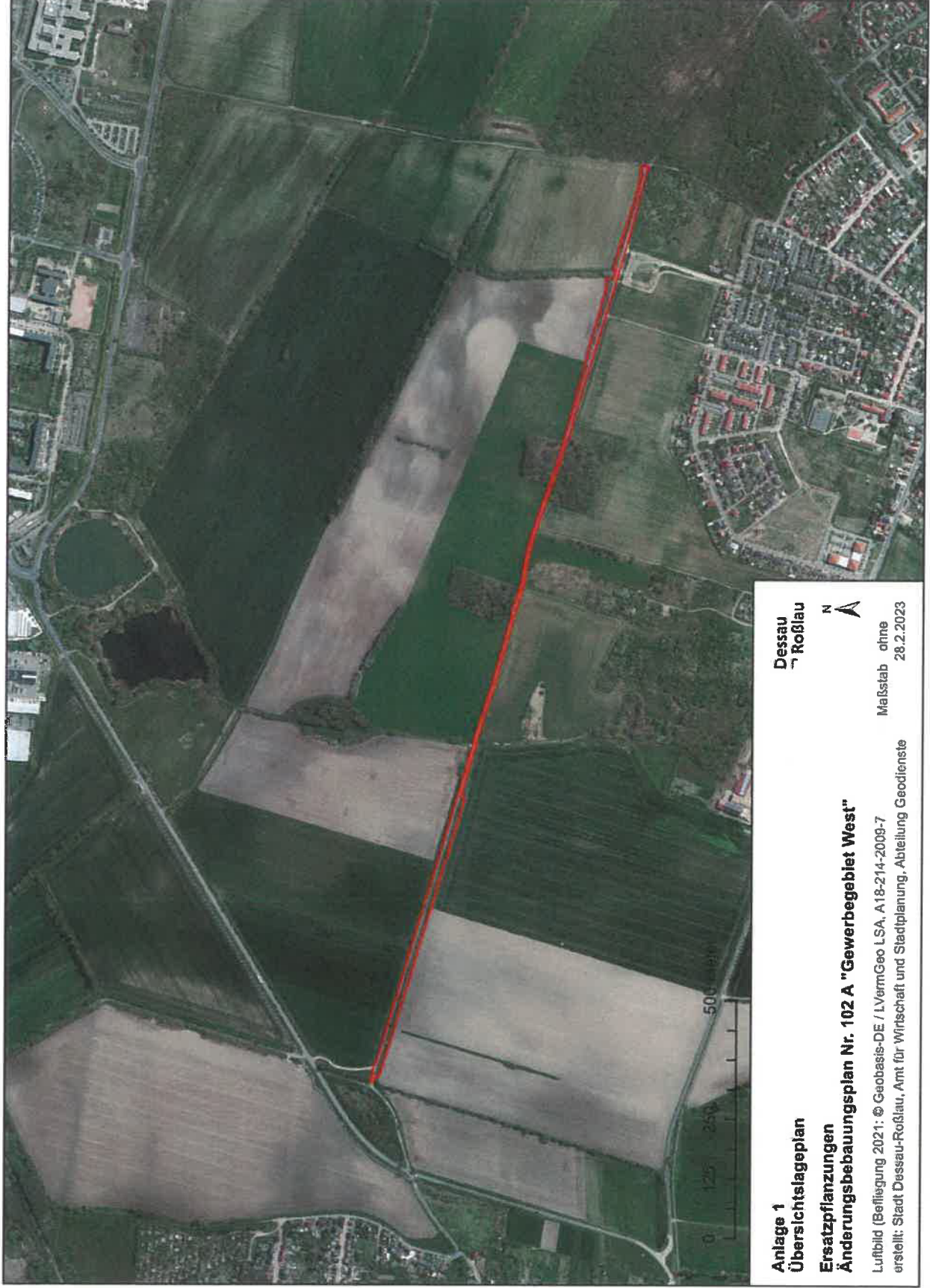
Erfüllungs- und Gerichtsstand ist Dessau-Roßlau.

Vorhabenträger

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

- 1 Übersichtslageplan
- 2 Bebauungsplan Nr. 102A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses
- 3 Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102A „Gewerbegebiet West“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses
- 4 Kostenschätzung Ersatzpflanzung vom 19.06.2023



Stadt Dessau-Roßlau
Referat Stadtgrün

**Kostenrahmen
Ersatzpflanzung Octapharma**

Stand 19.06.2023
61.0.5/Jüchter/Tel. 0340-204 2161

Leistungen	Menge "Bäume"	Einheit	EP*	GP
1 Baustelleneinrichtung	42 Stk		32,00 €	1.344,00 €
2 Vorarbeiten	42 Stk		55,00 €	2.310,00 €
3 Pflanzenlieferung				
Schwarzerlen (<i>Alnus glutinosa</i>)	8 Stk		270,00 €	2.160,00 €
Feldahorne (<i>Acer campestre</i>)	8 Stk		270,00 €	2.160,00 €
Gewöhnliche Traubenkirschen (<i>Prunus padus</i> ssp. <i>padus</i>)	8 Stk		270,00 €	2.160,00 €
Stieleichen (<i>Quercus robur</i>)	9 Stk		270,00 €	2.430,00 €
Wildbirnen (<i>Pyrus pyrastr</i>)	9 Stk		270,00 €	2.430,00 €
4 Pflanzarbeiten				
5 Fertigstellungspflege (1 Jahr)	42 Stk		1.100,00 €	46.200,00 €
6 Entwicklungspflege (4 Jahre)	42 Stk		200,00 €	8.400,00 €
Summe Kostenrahmen 2022*			950,00 €	39.900,00 €
				109.494,00 €
Kalkulierte Kostensteigerung pro Jahr i. H. v. 20 %	20 %			21.898,80 €
Summe Kostenrahmen 2023*				131.392,80 €

*Der Kostenrahmen ist die erste Stufe im Kostenermittlungsverfahren nach DIN 276. Grundlage dieses Kostenrahmens ist ein Angebot vom September 2022 für die Maßnahme "Ersatzpflanzung 2022". Die o. g. angenommenen Werte entsprechen dem Stand 2022. Eine weitere Preisentwicklung pro Jahr ist bei Festlegung des Ausführungszeitraumes zu berücksichtigen.