Städtebaulicher Vertrag

zur Durchführung und Kostentragung von Maßnahmen und Folgendermaßen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“

zwischen der

Stadt Weißenfels
Markt 1
06667 Weißenfels

vertreten durch den
Oberbürgermeister
Herrn Robby Risch

- nachfolgend Stadt genannt –

Der

WeiWo Wohnungsbau GmbH
Sitz: Georgenberg 25
06667 Weißenfels

vertreten durch die alleinvertretungsberechtigte
Geschäftsführerin,
Frau Kathleen Schechowiak

- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

und der

WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung
Weißenfels GmbH
Sitz: Georgenberg 25
06667 Weißenfels

vertreten durch die alleinvertretungsberechtigte
Geschäftsführerin,
Frau Kathleen Schechowiak

- nachfolgend WVW genannt –

Vorbemerkung

Dieser Vertrag regelt die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (externer Ausgleich) für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die bei der Realisierung des am 21. Juli 2016 in Kraft getretenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Weißenfels „Wohngebiet Seumesiedlung“ zu erwarten sind. Danach sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Grundstücken, die im Eigentum des Vorhabenträgers und der WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH stehen, vorgesehen. Die Beteiligung der WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH an diesem Vertrag bezieht und beschränkt sich darauf, ihren Grundbesitz zur Durchführung und dauerhaften Erhaltung von Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Sicherung zur Verfügung zu stellen.

§ 1 Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung und Erhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ im eigenen Namen und unter eigener Kostentragung nach Maßgabe dieses Vertrages.
Grundlage ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und seiner Begründung mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Dieser Bebauungsplan ist dem Vorhabenträger und der WVV bekannt. Auf dessen Beifügung zum städtebaulichen Vertrag wird verzichtet.
- (2) Zum in Absatz 1 bezeichneten Bebauungsplan und dessen Bestandteilen wird zu den Festsetzungen und Festlegungen über die externen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere auf Folgendes verwiesen:
 1. in den textlichen Festsetzungen (Teil B) auf die Bestimmung der Grundstücksflächen für den externen Ausgleich,
 2. auf Ziff. 10.1.4. der textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot 4 – externer Ausgleich I i. V. m. der Anlage 1 (Darstellung des Ausgleichsgrundstücks) und Anlage 3 (Pflanzenliste),
 3. auf Ziff. 10.1.5. der textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot 5 – externer Ausgleich II i. V. m. Anlage 2 (Ausgleichsfläche) und Anlage 3 (Pflanzenliste),
 4. auf Ziff. 10.2. der textlichen Festsetzungen zum bindenden Pflanzersatz bei Pflanzabgang,
 5. auf Ziff. 2.12. und 2.13. der Begründung des Bebauungsplanes i. V. m. dessen Anlage 1 (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

§ 2 Ausgleichsgrundstücke

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Weißenfels, Flur 10, Flurstück 1064, für das Pflanzgebot Nr. 4 – externer Ausgleich I.
- (2) Die WWV ist Eigentümerin der für das Pflanzgebot-Nr. 5 – externer Ausgleich II festgesetzten Ausgleichsflächen. Dabei handelt es sich um folgende Teilflächen von Grundstücken nach der näheren Abgrenzung in dem als Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes genommenen Lageplan:

Weißenfels	4	158/7 teilweise
Weißenfels	4	2354/158 teilweise
Weißenfels	4	2356/158 teilweise

Die WWV verpflichtet sich, diesen Grundbesitz dem Vorhabenträger für die Durchführung der dort vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Erhaltung dauerhaft zur Nutzung zu überlassen. Dieses Nutzungsrecht beginnt am 1. Oktober 2016. Der Vorhabenträger ist aufgrund dieses Nutzungsrechtes berechtigt, auf dem Grundbesitz alle zur Vorbereitung und Durchführung sowie Erhaltung der vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Die WWV und der Vorhabenträger treffen bei Bedarf zu den Nutzungsbedingungen ergänzende Vereinbarungen.

§ 3 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Zur Durchführung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger folgende Leistungen:
1. Planung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen
 2. Freilegung der Flächen zum Ausgleich
 3. Pflanzarbeiten
 4. Fertigstellungspflege bis zum abnahmefähigen Zustand
 5. Entwicklungspflege bis zum funktionsfähigen Zustand
 6. dauernde Unterhaltungspflege zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes

nach den dafür geltenden Vorschriften, DIN-Normen und anerkannten Regeln des Landschaftsbaus.

- (2) Der Vorhabenträger wird auf der Grundlage der in § 1 bestimmten Planungsgrundlagen die Ausführungsplanung für die Pflanzarbeiten (Pflanzpläne mit Pflanzqualitäten und Pflanzrastern) mit der Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis erarbeiten. Dies betrifft ferner die Planung der Leistungen der Fertigstellungspflege, der Entwicklungspflege und der Unterhaltungspflege. Diese Planungsunterlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt als Grundlage für die Ausschreibung und Durchführung der jeweiligen Leistungen.

- (3) Der Vorhabenträger hat mit den Planungsleistungen einschließlich der Kontrollprüfung bei Anlieferung der zu pflanzenden Gehölze, der Abnahme nach der Fertigstellungspflege und der Kontrollprüfung zum Erreichen des funktionsfähigen Zustandes nach der Entwicklungspflege den Landschaftsplaner Ingenieurbüro Prof. Dr. Linke & Partner in Weißenfels beauftragt.
- (4) Durch diesen Vertrag entfällt eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu den Pflanzplänen für die Pflanzarbeiten.
- (5) Für die dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Baumgruppen im Bereich des Pflanzgebotes Nr. 4 – externer Ausgleich I trifft § 9 nähere Regelungen.

§ 4 Ausschreibung und Vergabe

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsleistungen, und zwar die Pflanzarbeiten, deren Fertigstellungspflege sowie die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege nach Durchführung einer Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB 2012) ausführen zu lassen.
- (2) Die Vergabe bedarf der Zustimmung der Stadt. Desgleichen die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung. Nach Erhalt der vollständigen Unterlagen wird die Stadt sich hierzu binnen 12 Werktagen erklären. Verstreicht diese Frist, ohne dass sich die Stadt geäußert hat, gilt die Zustimmung als erteilt.

§ 5 Durchführungsfristen

- (1) Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vertragstermine vereinbart:
 1. Zum Pflanzgebot-Nr. 4 – externer Ausgleich I:
 - a) Ausführung der Pflanzarbeiten bis spätestens: 30. November 2017
 - b) Durchführung der Fertigstellungspflege bis: 30. Juni 2018
 - c) Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Abnahme der Fertigstellung
 - d) dauerhafte Unterhaltungspflege, beginnend mit der erfolgreichen Kontrollprüfung der Entwicklungspflege
 2. Für das Pflanzgebot-Nr. 5 – externer Ausgleich II:
 - a) Ausführung der Pflanzarbeiten bis spätestens: 30. November 2017
 - b) Durchführung der Fertigstellungspflege bis: 30. Juni 2018
 - c) Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Abnahme der Fertigstellung
 - d) dauerhafte Unterhaltungspflege, beginnend mit der erfolgreichen Kontrollprüfung der Entwicklungspflege.
- (2) Der jeweilige Pflanzbeginn ist der Stadt zwei Wochen vor Beginn der Ausführung schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Pflanzarbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 6 Kontrollprüfungen

- (1) Der Vorhabenträger informiert die Stadt über das Ergebnis der Kontrollprüfung der Pflanzen bei deren Anlieferung. Dazu wird der Stadt eine Ablichtung der Niederschrift über diese Kontrollprüfung vorgelegt.
- (2) Der Vorhabenträger hat der Stadt die jeweilige Fertigstellung der Pflanzungen nach Durchführung der Fertigstellungspflege schriftlich anzuzeigen und die Stadt zur Abnahme des Vorhabenträgers gegenüber seinem Auftragnehmer einzuladen. Es ist eine förmliche Abnahme durchzuführen (§ 12 Abs. 4 VOB/B).
Bei dieser Abnahme ist die Stadt in gleicher Weise wie der Vorhabenträger (als Auftraggeber) berechtigt, Mängel geltend zu machen. Die Stadt erhält eine Ausfertigung der Niederschrift über die Abnahme.
- (3) Der Vorhabenträger lädt die Stadt zu der nach Durchführung der Leistungen der Entwicklungspflege durchzuführenden Kontrollprüfung ein. Dies geschieht spätestens zwei Wochen vor dem Termin der Kontrollprüfung. Die Stadt ist bei einer Teilnahme am Prüfungstermin in gleicher Weise wie der Vorhabenträger berechtigt, Feststellungen zum Befund der Kontrollprüfung zu treffen. Die Stadt erhält vom Vorhabenträger eine Ausfertigung der Niederschrift über diese Kontrollprüfung.
- (4) Absatz 3 gilt entsprechend für die Kontrollprüfungen der Unterhaltungspflege. Diese Kontrollprüfungen finden zu folgenden Zeitpunkten statt:
 1. in den ersten 10 Jahren aller 2 Jahre
 2. danach aller 3 Jahre.

§ 7 Selbstvornahme, Sicherheitsleistungen

- (1) Für den Fall, dass der Vorhabenträger die Ausgleichsmaßnahmen nicht fristgerecht herstellt oder erforderliche Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen nicht durchführt (§§ 3 und 5), ist die Stadt berechtigt, nach schriftlicher Ankündigung und fruchtlosem Verstreichen einer angemessenen Nachfrist von mindestens 4 Wochen die Grundstücke für den externen Ausgleich I und II zu betreten und dort die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.
- (2) Die überschlägig ermittelten Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzarbeiten, Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege) betragen für das

Pflanzgebot-Nr. 4 – externer Ausgleich I: 60.000,00 Euro und
Pflanzgebot-Nr. 5 – externer Ausgleich II: 40.000,00 Euro.
- (3) Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden keine Sicherheitsleistungen für die Vertragserfüllung und die Gewährleistung vereinbart. Die Stadt hält über ihre Eigengesellschaft WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH 93,2 % der Geschäftsanteile am Vorhabenträger. Aufgrund dieser gesellschaftsrechtlichen (mittelbaren) Beherrschung der Stadt über den Vorhabenträger und der damit verbundenen Kenntnis und Einflussnahme zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers geht die Stadt davon aus, dass der

Vorhabenträger die übernommenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt und die Gewährleistung ebenfalls gesichert ist.

§ 8

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers

- (1) Zur dauerhaften Sicherung des in § 2 Abs. 1 bezeichneten Grundstücks des Vorhabenträgers für die Zwecke der dort im Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ und nach diesem städtebaulichen Vertrag geregelten Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück Gemarkung Weißenfels, Flur 10, Flurstück 1064, eine Baulast mit folgendem Inhalt zu übernehmen:

Das Grundstück darf nur für die Durchführung, Herstellung, Unterhaltung und Pflege von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB genutzt werden, die durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ der Stadt Weißenfels für das Pflanzgebot Nr. 4 – externer Ausgleich I in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 a) Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ zwischen der Stadt Weißenfels, dem Vorhabenträger und der WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH ermöglicht werden.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Baulasterklärung innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages nach den Erfordernissen der Landesbauordnung (§§ 6, 82 BauO LSA) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis abzugeben.
- (3) Die Kosten für die Baulasteintragung trägt der Vorhabenträger.

§ 9

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundbesitz der WVV

- (1) Zur dauerhaften Sicherung der in § 2 Abs. 2 bezeichneten Grundbesitzes der WVV für die Zwecke der dort im Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ und nach diesem städtebaulichen Vertrag geregelten Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich die WVV gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde für die im Lageplan zu diesem Vertrag gekennzeichneten Teilflächen aus den Grundstücken der Flur 4, Flurstücke 158/7, 2354/158 und 2356/158, eine Baulast mit folgendem Inhalt zu übernehmen:

Die Grundstücksflächen dürfen nur für die Durchführung, Herstellung, Unterhaltung und Pflege von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB genutzt werden, die durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ der Stadt Weißenfels für das Pflanzgebot Nr. 5 – externer Ausgleich II in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 a) Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ zwischen der Stadt Weißenfels, dem Vorhabenträger und der WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH ermöglicht werden.

- (2) Die WWV verpflichtet sich, diese Baulasterklärung innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages nach den Erfordernissen der Landesbauordnung (§§ 6, 82 BauO LSA) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis abzugeben.
- (3) Die Kosten für die Baulasteintragung übernimmt der Vorhabenträger.

§ 9

Erhaltung vorhandener Baumgruppen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Erhaltung der im Pflanzgebot-Nr. 4 – externer Ausgleich I dazu festgelegten 1.886 qm großen Baumgruppe nichtheimischer Arten sowie einer 229 qm großen Baumgruppe heimischer Arten. Diese Verpflichtung übernimmt der Vorhabenträger auf Dauer auf seine Kosten.
- (2) Die vom Vorhabenträger durchzuführenden Erhaltungsmaßnahmen richten sich nach den für die Baumpflege geltenden Normen und Richtlinien.
- (3) Im Falle des Abgangs eines Baumes ist der Vorhabenträger zur Ersatzpflanzung verpflichtet.
Der Vorhabenträger hat der Stadt den Baumabgang anzuzeigen. Die Stadt legt daraufhin für die vom Vorhabenträger vorzunehmende Ersatzpflanzung die Anforderungen an den ersatzweise zu pflanzenden Baum fest. Der neu gepflanzte Baum unterliegt wiederum der Erhaltungsverpflichtung für die Baumgruppen nach Abs. 1. § 7 Abs. 1 zur Selbstvornahme durch Stadt gilt entsprechend.
- (4) Der Erhaltungszustand der Baumgruppen nach Abs. 1 ist Bestandteil der Kontrollprüfung der Unterhaltungspflege (§ 6 Abs. 4).

§ 10

Schriftform, Unwirksamkeit

- (1) Vertragsänderungen und –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

Weißenfels, den

Weißenfels, den

Stadt Weißenfels

WeiWo Wohnungsbau GmbH

Robby Risch
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)

Kathleen Schechowiak
Geschäftsführerin

Weißenfels, den

WW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung
Weißenfels GmbH

Kathleen Schechowiak
Geschäftsführerin

Anlage:
Lageplan zu § 9 Abs. 1