

Nr.: BV-012/2016

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 04.02.2016
04.02.2016

Fachbereich Öffentliches
Bauen
Damm, Thomas
Tel.: 421-670
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer BV-012/2016

Betreff :

Städtebaulicher Vertrag zum Vorhaben Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt und zur Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortschaftsrat Apollensdorf		öffentlich anzuhören
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft		öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt, dass der städtebauliche Vertrag zum Vorhaben Gewächshausanlage 1.bis 3. Bauabschnitt und zur Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen der Wittenberg Gemüse GmbH und der Lutherstadt Wittenberg bestätigt wird.

Begründung :

I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Die Stadt kann zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch einen Vorhabenträger sowie zur Sicherung von mit der Bauleitplanung verfolgten Zielen gemäß § 11 Absatz 1 Baugesetzbuch städtebauliche Verträge schließen.

Ein solcher städtebaulicher Vertrag ist mit der Wittenberg Gemüse GmbH als Vorhabenträgerin für die Gewächshausanlagen im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes W15 abzuschließen.

II. Beschlussgegenstand

Dieser Vertrag regelt im Wesentlichen die Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, sowie die Sicherung von insbesondere immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können (festsetzungsergänzende Regelungen).

Wichtiger Bestandteil des Vertrages ist darüber hinaus die Durchführung und Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Ersatzaufforstungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Abschluss des Vertrages muss erfolgen vor dem Satzungsbeschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan.

Die Umsetzung des Vorhabens soll in 3 Bauabschnitten erfolgen. Dem Wunsch der Vorhabenträgerin entsprechend soll vertraglich vereinbart werden, dass auch die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem folgend auch die rechtliche und finanzielle Absicherung dieser Maßnahmen (Dienstbarkeiten und Bürgschaft) jeweils bauabschnittsweise erfolgen soll.

Abweichend von dem Grundsatz, dass mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, mit dem Baurecht für das Gesamtvorhaben geschaffen wird, auch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Gesamtvorhaben vollumfänglich abzusichern sind, soll hier die Absicherung für den 2. und 3. Bauabschnitt erst spätestens mit der Bauantragstellung für den jeweiligen Bauabschnitt nachgewiesen werden.

Mit diesem Kompromissvorschlag soll zum einen die mit der Bürgschaft verbundene finanzielle Belastung für die Vorhabenträgerin reduziert werden, da der Umfang der noch offenen Maßnahmen mit ca. 900.000 € doch erheblich ist. Zum anderen soll dem Vorschlag der Vorhabenträgerin gefolgt werden und ihr die Chance gegeben werden, einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen bereits vor Bauantragstellung zu erbringen, so dass nicht mehr die volle Summe, sondern nur noch die zu diesem Zeitpunkt offenen Leistungen abzusichern sind. Eine solche Vereinbarung wurde bereits im Vertrag zur ersten Gewächshausanlage (B-Plan W14) getroffen.

Für die Stadt bleibt in diesem Fall ein nicht abgesichertes Risiko, selbst in die Verpflichtung zur Erbringung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kommen, falls die Vorhabenträgerin die Bürgschaften nicht zu den vereinbarten Zeitpunkten vorlegt und ihren vertraglichen Verpflichtungen zur Umsetzung der Maßnahmen nicht nachkommt.

Der Vertrag ist mit der Vorhabenträgerin vorabgestimmt. Die Unterzeichnung des Vertrages soll erfolgen, sobald der Nachweis der Eintragung der Dienstbarkeiten sowie die Sicherheitsleistung (Bürgschaft) für 1. Bauabschnitt vorgelegt wurden.

Die abschließende Entscheidung über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB obliegt gemäß § 6 Abs. 5 Nr. 2 der Hauptsatzung dem Bauausschuss.

Die Durchführung des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten.

Die Ausgleichsflächen, die im Eigentum der Stadt stehen, werden der Vorhabenträgerin für die Dauer der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt und gehen nach Abschluss der Entwicklungspflege wieder in die Verantwortung der Stadt. Hier entstehen laufende Unterhaltungskosten als Folgekosten. Diese für die Erreichung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderlichen dauerhaften Unterhaltungskosten werden als Folgekosten des Vorhabens für einen Zeitraum von 20 Jahren durch die Vorhabenträgerin übernommen und durch eine einmalige Zahlung finanziell abgelöst.

Durch die Ablösung steht dem Aufwand ein Ertrag in gleicher Höhe gegenüber, so dass die finanziellen Auswirkungen für diesen Zeitraum haushaltsneutral sind.

Erst nach Ablauf dieser 20 Jahre würde für die Stadt ein haushaltswirksamer Aufwand entstehen. Die Höhe der Folgekosten kann noch nicht beziffert werden.

Die komplette Beschlussvorlage wurde an die ordentlichen Mitglieder des Bauausschusses (ohne Vertreter) und an die Ortsbürgermeisterin Apollensdorf verteilt.

Die übrigen Mitglieder des Bauausschusses und die Mitglieder des Ortschaftsrates Apollensdorf erhalten die Unterlagen in digitaler Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.

III. Anlage/n

Städtebaulicher Vertrag