

**Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch
zur 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 20 „WS
Coswiger Wellpappe“, Coswig (Anhalt)**

Zwischen

1. Stadt Coswig (Anhalt), Am Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt), vertreten durch den Bürgermeister André Saage; nachfolgend „**Stadt**“ genannt

und

2. WS Coswiger Wellpappe- und Papierverarbeitung GmbH & Co. KG, Roßlauer Straße 59, 06869 Coswig (Anhalt), nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt

Präambel

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat mit Stadtratsbeschluss COS-BV-317/2021 vom 25.11.2021 die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 20 „WS Coswiger Wellpappe“ in Coswig (Anhalt) beschlossen. Ziel ist es, im Wesentlichen Baurecht für die bauliche Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes zu schaffen. Der Vorhabenträger möchte den Plangeltungsbereich um rd. 4,63 ha erweitern, wodurch allein aufgrund der Größe und Lage dieser Erweiterungsflächen im bisherigen Außenbereich der Bebauungsplan notwendig wird.

Die 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" in Coswig (Anhalt) soll folgende Grundstücke umfassen.

Gemarkung:	Coswig
Flur:	19
Flurstücke Nr.:	479/0, 482/0, 483/0, 484/0, 485/0, 486/0, 487/0, 488/0, 489/0, 490/0, 491/0, 492/0

Der Vertrag regelt die Übernahme der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten. Dazu zählen insbesondere die städtebauliche Planung zur Änderung des Bebauungsplans einschließlich erforderlicher Gutachten, die Erschließung und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Planung wurde zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt.

§ 1 Übertragung der Planung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

(1) Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die städtebauliche Planung und gem. § 135a BauGB den naturschutzrechtlichen Ausgleich i. S. d. § 1a BauGB im B-Plangebiet ‚WS Coswiger Wellpappe‘ auf den Vorhabenträger. Die Umgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung in Anlage 1 und der darin enthaltenen Übersichtskarten für die externen Kompensationsmaßnahmen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur planerischen Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplans sowie dazu, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu planen, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

§ 1a Bauleitplanung

(1) Die Stadt beabsichtigt für das in Anlage 2 dargestellte Gebiet, gelegen in der Flur 19 der Gemarkung Coswig, eine 2. Änderung und zugleich Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 20 „WS Coswiger Wellpappe“ zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in jeder Hinsicht zu unterstützen und die erforderlichen Planungsleistungen einschließlich Gutachten durch fachlich qualifizierte Planungsbüros in seinem Namen und auf seine Rechnung erstellen zu lassen.

Die Stadt wird ihrerseits dem Vorhabenträger alle ihr zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen, die für die Änderung des Bebauungsplans erforderlich sind, übergeben und den Erschließungsträger bei Abstimmungen und Verhandlungen mit Behörden und sonstigen Dritten unterstützen.

(3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, die Änderung des Bebauungsplans in der vorgeschlagenen Weise aufzustellen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers hierauf besteht nicht. Die Planungshoheit der Stadt und die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bleiben von diesem Vertrag unberührt. Dem Vorhabenträger ist daher bekannt, dass mit dem Abschluss dieses Vertrages keinerlei Vorwirkungen auf das eingeleitete Bauleitplanverfahren verbunden sind und er insbesondere keinen Anspruch auf die Änderung des Bebauungsplanes hat. Ein Schadensanspruch des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt für entstandene Aufwendungen ist ausgeschlossen.

(4) Die Stadt trägt ausschließlich die Kosten und den Aufwand, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens innerhalb der Stadtverwaltung anfallen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche sonstige im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten, insbesondere die Kosten für zu beauftragende Fachplanungsbüros und Gutachter sowie Vervielfältigungskosten von Planunterlagen zu tragen.

§ 2 Bindungen für die Erschließung

- (1) Bei der Erschließung ist der Bebauungsplan Nr. 20 ‚WS Coswiger Wellpappe‘ einzuhalten.

§ 3 Verkehrsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger hat die für die Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen, soweit sie nicht schon in seinem Eigentum stehen oder Eigentum der Stadt sind, bereitzustellen.
- (2) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 4 Wasserversorgung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Versorgung mit Trinkwasser erforderlichen Anlagen, soweit erforderlich, herzustellen.

§ 5 Abwasserbeseitigung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser im betroffenen Gebiet erforderlichen Anlagen, soweit erforderlich, herzustellen. Dies beinhaltet auch die Herstellung von Versickerungsanlagen für Regenwasser.
- (2) Der Vorhabenträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen.
- (3) Zur Aufgabe des Vorhabenträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 6 Naturschutz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Basis der Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Land Sachsen-Anhalt, das verbleibende Defizit durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu sind ggf. vertragliche Regelungen mit Dritten erforderlich.
- (2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücken der Gemarkung Coswig Flur 6 Flurstück 5/5, Flur 3 Flurstück 102 und Flur 6 Flurstücke 151/1, 152/1, 153/1, 157/1, 158/1, 159/1, 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 164/1 werden durch einen separaten Pachtvertrag geregelt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Pachtvertrag vor Beginn der Maßnahmen abzuschließen.
- (4) Die Laufzeit des Pachtvertrags und die spezifischen Bedingungen werden im Vertrag detailliert festgelegt und müssen den Anforderungen der zuständigen Behörden entsprechen.

§ 7 Ingenieurleistungen

- (1) Mit der weiteren Planung der externen Kompensationsmaßnahmen hat der Vorhabenträger auf seine Rechnung ein fachlich qualifiziertes und leistungsfähiges Ingenieurbüro zu beauftragen, das die Gewähr für die sachgerechte der Maßnahme bietet. Die Beauftragung ist der Stadt auf Verlangen vorzulegen.
- (2) Die Pläne über die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt.

§ 8 Baubeginn

- (1) Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse einschließlich der Schachtscheine von den Versorgungsunternehmen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (2) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen zuvor schriftlich mitzuteilen. Der Vorhabenträger prüft in eigener Zuständigkeit, welche Erlaubnisse für die Durchführung der Arbeiten erforderlich sind, und holt Genehmigungen rechtzeitig vor Baubeginn ein. Wenn der Vorhabenträger die erforderlichen Genehmigungen und die Zustimmung der Stadt nicht rechtzeitig vor Baubeginn einholt, können Vertragsstrafzahlungen gemäß § 13 verhängt werden.

§ 9 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen an trägt der Vorhabenträger im betroffenen Gebiet die Verkehrssicherungspflicht sowie gegebenenfalls die Reinigungs- und Streupflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Der Vorhabenträger hat die Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 8) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, sowohl für Sach- als auch Personenschäden, für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen pro Schadensfall mindestens betragen:
- a) für Personenschäden: 5.000.000,00 EUR pro Schadensfall und Person
 - b) für alle sonstigen Schäden: 1.500.000,00 EUR pro Schadensfall
- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 10 Fertigstellung der Anlagen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die externen Kompensationsmaßnahmen spätestens 10 Monate nach Baugenehmigung auf Basis der Änderung des B-Plans fertigzustellen.

(2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Pflicht nicht oder fehlerhaft und hat er das zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung und Fertigstellung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf der Frist die vertraglichen Pflichten nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen zu lassen, in bestehende Werksverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 11 Sicherung der Vertragserfüllung

Der Vorhabenträger versichert, über die zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Mittel zu verfügen. Er weist vor Baubeginn nach, die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Ökopunkte im Sinne der Eingriffsbilanzierung erworben zu haben. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der relativen Geringfügigkeit des Maßnahmenumfangs verzichten die Vertragsparteien auf eine Besicherung der Vertragserfüllung.

§ 12 Zeitliche Vorgaben für die Umsetzung der Maßnahmen

(1) Unabhängig von § 10, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrags vereinbarten Maßnahmen innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.

(2) Sollte der Vorhabenträger die genannte Frist nicht einhalten, behält sich die Stadt das Recht vor, Vertragsstrafen gemäß § 13 zu verhängen.

(3) Verlängerungen der Fristen können nur bei unvorhergesehenen Verzögerungen im gegenseitigen Einvernehmen und schriftlich vereinbart werden, siehe § 14.

§ 13 Vertragsstrafzahlungen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrags vereinbarten Maßnahmen innerhalb der festgelegten Fristen umzusetzen.

(2) Sollte der Vorhabenträger die genannten Fristen nicht einhalten, kann eine Vertragsstrafe in Höhe von maximal 100,00 Euro pro Tag der Verzögerung verhängt werden.

(3) Die Vertragsstrafe wird ab dem ersten Tag der Fristüberschreitung berechnet und ist innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt zu zahlen.

(4) Die Stadt behält sich das Recht vor, weitere rechtliche Schritte einzuleiten, sollte die Vertragsstrafe nicht fristgerecht bezahlt werden.

(5) Verlängerungen der Fristen können nur im gegenseitigen Einvernehmen und schriftlich vereinbart werden. In solchen Fällen entfällt die Vertragsstrafe für den verlängerten Zeitraum. Eine Verlängerung der Fristen wird in § 14 geregelt. Für die Bearbeitung des Antrags auf Fristverlängerung wird eine Gebühr gemäß Verwaltungskostensatzung erhoben. Diese Gebühr ist unabhängig vom Ausgang des Antrags zu zahlen.

§ 14 Fristverlängerung

(1) Fristverlängerungen für die im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrags vereinbarten Maßnahmen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

(2) Der Vorhabenträger muss einen schriftlichen Antrag auf Fristverlängerung bei der Stadt einreichen. Der Antrag muss spätestens vier Wochen vor Ablauf der ursprünglichen Frist gestellt werden.

§ 15 Abnahme

Die Abnahme der Fertigstellung der eventuell erforderlichen Anlagen zur Verkehrsanbindung (§ 3), zur Wasserversorgung (§ 4), für Entwässerungseinrichtungen (§ 5) und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 6) erfolgen mit den jeweiligen Trägern der Baulast bzw. Medienträgern oder der unteren Naturschutzbehörde.

§ 16 Gewährleistung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen bzw. Kompensationsmaßnahmen.

(3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.

(4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht in von der Stadt gesetzter angemessener Frist nach, so können diese Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.

§ 17 Information und Unterstützung

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ 18 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses

Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 19 Kündigungsbedingungen

- (1) Fristgerechte Kündigung: Beide Vertragsparteien können den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündigen.
- (2) Kündigung bei wesentlichen Vertragsverletzungen: Eine Vertragspartei kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn die andere Vertragspartei wesentliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfüllt. Wesentliche Vertragsverletzungen umfassen insbesondere:

Nichtdurchführung der vereinbarten Bau- oder Erschließungsmaßnahmen.

Nichtdurchführung der vereinbarten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- (3) Kündigung bei Nichtgenehmigung des Bauvorhabens: Der Vertrag kann fristlos gekündigt werden, wenn die erforderlichen Genehmigungen für das Bauvorhaben nicht erteilt werden oder rechtskräftig abgelehnt werden.
- (4) Einvernehmliche Kündigung: Der Vertrag kann jederzeit einvernehmlich von beiden Vertragsparteien gekündigt werden, wenn sie sich darauf einigen, dass die Vertragsziele nicht mehr erreicht werden können oder sich die Rahmenbedingungen wesentlich geändert haben.
- (5) Kündigung bei Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen: Der Vertrag kann fristlos gekündigt werden, wenn sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen so ändern, dass die Erfüllung des Vertrags nicht mehr möglich oder sinnvoll ist.

§ 20 Form, Ausfertigung

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieses Schriftformerfordernisses.
- (2) Von diesem Vertrag sollen erteilt werden
 - a) drei Abschriften der Stadt
 - b) eine Abschrift dem Vorhabenträger

§ 21 Kosten des Vertrags

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs trägt der Vorhabenträger.

§ 22 Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die

Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt im Falle einer ungewollten Regelungslücke.

§ 23 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben,

Coswig (Anhalt), den 5.6.25

.....
Stadt Coswig (Anhalt), Bürgermeister

Coswig (Anhalt), den 05.06.2025

.....
WS Coswiger Wellpappe- und Papierverarbeitung GmbH & Co. KG

Anlagen:

1 – Planzeichnung

2 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „WS Coswiger Wellpappe“ – 2. Änderung, zugleich Erweiterung mit artenschutzrechtlicher Potenzialprognose