

<u>Beratungsvorlage:</u>	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen BA-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 11.10	am 21.11.2023

TOP:

Zustimmung zum Vertrag über den Verkauf von Ökopunkten für den Bebauungsplan „Gewerbepark – 3. Bauabschnitt“

Sachverhalt:

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Stegen" wurden 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Fa. Wandres GmbH micro cleaning geschaffen. Zwischenzeitlich ist das Betriebsgelände mit einer Fertigungshalle und einem Verwaltungsgebäude vollständig bebaut. Die Fa. Wandres beschäftigt aktuell ca. 146 Mitarbeiter an ihren Standorten in Stegen und Wagensteig und benötigt für die Produktion ein weiteres Gebäude. Diese Produktionshalle soll in Verlängerung der bestehenden Produktionshalle mit annähernd gleichem Ausmaß in westlicher Richtung errichtet werden. Des Weiteren ist für die Entwicklung und Ausbildung von Mitarbeitern der Bau eines Technikums geplant. Damit können neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden und der Standort des Betriebs gesichert werden. Dieses zweite Gebäude soll parallel zur geplanten Produktionshalle östlich des Retentionsbodenfilterbeckens errichtet werden.

Diese Ansiedlung bedarf keiner weiteren Erschließungsmaßnahme. Die Flächen für die Betriebserweiterung wurden seitens des Betriebs bereits von der Gemeinde erworben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 3. Bauabschnitt“ und die Betriebserweiterung des Vorhabenträgers entsteht ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 87.581 Ökopunkten in Folge von Eingriffen in die Schutzgüter „Boden und Pflanzen/Tierwelt“. Mit der Maßnahme WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrands: Waldweber“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Stegen (5.1.2 Waldrandentwicklung, Unterpunkt 5.1.2.1, 27.07.2022) konnte eine Ausgleichsmaßnahme für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gefunden werden. Die erforderlichen Ökopunkte werden vom Gewerbebetrieb von der Gemeinde erworben. Dieser Vertrag (s. Anlage) soll nun durch den Gemeinderat gebilligt werden. Bereits in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.10.2022 beschloss der Gemeinderat, den Preis pro Ökopunkt auf 0,80 € festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Vertrags über den Verkauf von Ökopunkten für den Bebauungsplan „Gewerbepark – 3. Bauabschnitt“ mit der Fa. Wandres zu.

Vereinbarung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 3. BA“

Vertrag

zwischen

**der Gemeinde Stegen
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Fränzi Kleeb
(im Folgenden „Gemeinde“ genannt)**

und

**der Wandres GmbH micro-cleaning, Im Gewerbepark 8, 79252 Stegen,
vertreten durch Frau Stephanie Wandres und Frau Sylvia Wandres
(im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt)**

über

den Verkauf von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Stegen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 3. BA“.

§ 1 Vorhaben und Ausgleichsbedarf

Der Vorhabenträger plant auf dem in der Gemeinde gelegenen Grundstück Flst. Nr. 31/2, Gemarkung Stegen, die Erweiterung des bestehenden Betriebs. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Gewerbepark Stegen – 3. BA“ aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen – 3. BA“ und die Betriebserweiterung des Vorhabenträgers entsteht ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 87.581 Ökopunkten in Folge von Eingriffen in die Schutzgüter „Boden und Pflanzen/Tierwelt“.

§ 2 Überlassung von Ökopunkten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zum Ausgleich der durch das Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft überlässt die Gemeinde dem Vorhabenträger gegen die in § 3 festgelegte finanzielle Entschädigung die benötigten 87.581 Ökopunkte aus der Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“ des baurechtlichen Ökokontos der Gemeinde. Ein Auszug aus dem Maßnahmensteckbrief liegt diesem Vertrag bei (Anlage 1 zu diesem Vertrag).

§ 3 Finanzielle Entschädigung

Die Gemeinde erhält vom Vorhabenträger für die Überlassung von 87.581 Ökopunkten aus der unter § 2 beschriebenen Ökopunkte-Maßnahme eine einmalige Zahlung in Höhe von netto 70.064,80 Euro (entspricht 0,80 € je Ökopunkt, gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2022), zahlbar innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss.

§ 4 Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss in Kraft getreten ist.
- (2) Das Rücktrittsrecht kann nur innerhalb von sechs Wochen nach seiner Entstehung ausgeübt werden. Der Rücktritt erfordert zu seiner Wirksamkeit den fristgerechten Zugang der Rücktrittserklärung durch eingeschriebenen Brief bei der Gemeinde.
- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans

§ 5 Rücktrittsrecht der Gemeinde

Die Gemeinde ist berechtigt von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt. Bis zum Rücktritt entstandene Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 6 Übermittlung des Vertragsabschlusses an die Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde übermittelt spätestens zwei Wochen nach Zahlungseingang den erfolgten Vertragsabschluss an die Untere Naturschutzbehörde.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ändert dies nichts an der Wirksamkeit aller anderen Bestimmungen. Die Vertragsbeteiligten sind dann verpflichtet, ungültige Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der mit diesen beabsichtigte Zweck möglichst weitgehend erreicht wird. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

Es wird angestrebt, bei Störungen des Vertragsverhältnisses eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

§ 8 Schlussbestimmungen

Diese Vereinbarung wird zweifach gefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Diese Vereinbarung ersetzt die Vereinbarung vom 13.09.2023.

Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteile des Vertrags:

- Anlage 1: Auszug aus dem Maßnahmensteckbrief **Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“**

Stegen, den 22.11.2023

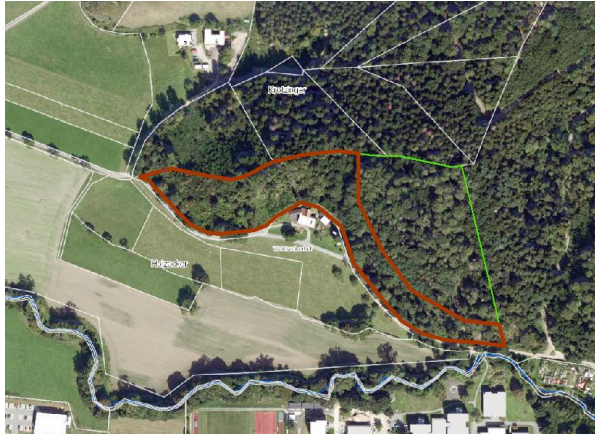
Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Stephanie Wandres
Wandres GmbH micro-cleaning

Sylvia Wandres
Wandres GmbH micro-cleaning

5.1.2 WWaldrandentwicklung

5.1.2.1 Maßnahme Nr. WR1: „Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes: Waldweber“



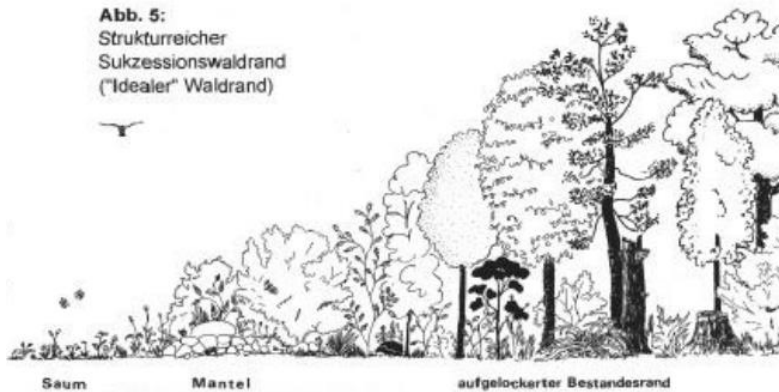
Lage: Nördlich von Stegen

Gemarkung: Stegen

Eigentum: Gemeinde Stegen

Flurstück Nr. 147/1

Fläche: 1,76 ha

<i>Ausgangszustand</i>	Bei der Fläche handelt es sich um einen bisher eher strukturarmen und artenarmen Waldrand. Die Hochstämme ragen häufig bis an den Waldrand heran (s. Foto). Eine Strauchschicht ist nur sehr spärlich vorhanden. Im Süden dominiert Brombeergestrüpp. Höherwüchsige Gehölze fehlen hier vollständig.
<i>Entwicklungsziel</i>	Auf der Fläche soll ein strukturreicher und natürlicher Waldrand entstehen. Als Zielzustand wird folgender Aufbau bestehend aus: aufgelockertem Bestandsrand, Mantel und Saum angestrebt. <div data-bbox="598 1211 798 1310" style="text-align: center;"> <p>Abb. 5: Strukturreicher Sukzessionswaldrand ("Idealer" Waldrand)</p> </div>  <p style="text-align: center;">Saum Mantel aufgelockertem Bestandsrand</p>
<i>Beschreibung der Maßnahme</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Entnahme einzelner Hochstämme • Schaffung lichter, offener Strukturen • Förderung der Naturverjüngung und Nachpflanzung von Gehölzen • Entwicklung eines Saumes zur Wiese hin
<i>Status der Maßnahme</i>	Die erste Gehölzentnahme soll im Winter 2022 / 2023 erfolgen.
<i>Pflege / Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes</i>	Zukünftig soll die Fläche im Zuge der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft gepflegt werden. Um den Zielzustand zu erreichen ist eine fortlaufende Pflege des Bestands erforderlich.

Aufwertungsumfang

Der Bestand wird dem Biotoptyp 55.12 Hainsimsen-Buchen-Wald zugeordnet. Im Ausgangszustand wird der Normalwert angerechnet (33 ÖP / m²).

Im Planungszustand erfolgt eine Aufwertung um 20 %, sodass hier 40 ÖP / m² angerechnet werden. Bei einer Gesamtfläche von 17.643 m² ergibt sich somit eine Aufwertung um folgende Ökopunktezahl:

▷ Insgesamt ergibt sich somit eine Aufwertung um **123.501 ÖP**.

Hinweis:

87.581 Ökopunkte wurden bereits dafür genutzt, um das Ökopunktedefizit auszugleichen, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerkepark Stegen – 3. BA“ entstanden ist. **Die verbleibenden 35.920 Ökopunkte werden in das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Stegen eingebucht.**

Bemerkung

Stand: 27.07.2022