

# **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Krummenseer Weg - Süd“ der Stadt Werneuchen**

Die  
Stadt Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen  
(nachfolgend Stadt genannt)

**vertreten durch** den Bürgermeister Herrn Frank Kulicke,

und die

Bindfadenhaus en gros  
GUSTAV SCHARNAU GmbH  
Gewerbepark Oststraße 3  
16359 Werneuchen,  
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

**vertreten durch** ihren Geschäftsführer Herrn Matthias Schach,

**schließen folgenden Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB):**

## **Vorbemerkung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einem ca. 3,1 ha großen Grundstück sein bestehendes Betriebsgelände nach Süden zu erweitern. Die Lage der Flurstücke ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen und entspricht dem künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Krummenseer Weg - Süd“ (**Anlage 1**).

Die Erweiterungsfläche ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, weshalb die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Umweltprüfung (Normalverfahren) sowie eine parallele Flächennutzungsplanänderung erforderlich waren. Die Fläche soll im Flächennutzungsplan der Stadt künftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 13.02.2020 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Krummenseer Weg - Süd“ eingeleitet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 31.05.2021 bis 03.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Abgabe der Stellungnahmen aufgefordert worden. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für die Abwägung und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, sowie den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

Zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke schließen die Parteien auf der Grundlage des § 11 BauGB folgenden Städtebaulichen Vertrag:

## § 1 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger hat das Planungsbüro W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt und die Planung inklusive erforderlicher Gutachten auf eigene Kosten erbracht. Er verpflichtet sich, sämtliche Planungsunterlagen, einschließlich des Bebauungsplanes, der Verfahrensakte und der zugehörigen Gutachten unverzüglich nach Fertigstellung kostenlos an die Stadt in deren Eigentum zu übergeben.
- (2) Die Stadt veranlasst im eigenen Namen die Datenaufbereitung der Planunterlagen für das kommunale Geoportal im XPlanGML-Format. Der Vorhabenträger erstattet auf Nachweis die anfallenden Kosten für die Datenaufbereitung in Höhe von etwa 700€ der Stadt.

## § 2 Ausgleichsmaßnahmen / Externe Kompensationsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, für den mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Krummenseer Weg - Süd" in der Stadt Werneuchen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 15ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
- (2) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den möglichen Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Fledermausquartieren durch die an den Gehölzbestand heranreichende Bebauung werden Fledermauskästen angebracht. Dabei handelt es sich entsprechend dem Vorschlag des Artenschutzgutachtens um 2 Großraum-Ganzjahresquartiere für Abendsegler sowie mindestens 10 Spaltenkästen für Kleinfledermäuse. Im Fall der Beeinträchtigung von Höhlenbäumen im Bereich der freizuhaltenden Feuerwehrezufahrt vom Krummenseer Weg können weitere Ersatzquartiere notwendig werden.
- (3) Für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere der Bodenversiegelung und des Lebensraumverlustes auf rund 2,4 ha werden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist mit dem Landkreis Barnim die Übernahme von Kosten in Höhe von rund 264.154 € für Maßnahmen des Projektes „Gewässerrenaturierung Panke und Wuhle“ zu vereinbaren (Vereinbarung liegt als **Anlage 2** bei). Dabei handelt es sich um ein umfassendes Renaturierungsvorhaben zur Verbesserung des ökologischen Zustands der betroffenen Gewässerabschnitte.

## § 3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- (1) Begrenzung der zulässigen Nutzung  
Art und Maß der zulässigen Nutzung des Gewerbegebietes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans für den nördlich angrenzenden Gewerbepark. Damit wird sichergestellt, dass die Erweiterung sich an die bestehende Baustruktur auch hinsichtlich der Gebäudehöhe anpasst und darüberhinausgehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes begrenzt werden. Industrie- und Gewerbebetriebe mit erheblichen Emissionsbelastungen sind ausgeschlossen.

- (2) Erhalt des Gehölzbestandes  
Der Alleebaum- bzw. Gehölzbestand entlang des Krummenseer Wegs wird durch Erhaltungsfestsetzung vollständig gesichert. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestandes entlang des Krummenseer Weges und der geplanten Gebäude wird die Baugrenze um 15,0 +1,0 m von der Erhaltungsfläche abgerückt. Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Womit ein hinreichender Schutz gewährleistet ist. Damit werden nicht nur die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für das lokale Klima wertvollen Teilbereiche geschützt, sondern auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Sichtverschattung der künftigen Bebauung in den Niederungsbereich hinein sowie zu Wohnnutzungen im Süden gemindert.
- (3) Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet  
Die hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet ermöglichen grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke, sofern geeignete Anlagen wie Rigolen und Mulden vorgesehen werden. Dies stellt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der im Gebiet überdurchschnittlichen Grundwasserneubildung dar.
- (4) Begrenzung der Bautätigkeit auf das Baufeld (V CEF 1)  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf angrenzenden Flächen, soll die Bautätigkeit auf das Baufeld innerhalb des Geltungsbereiches begrenzt werden. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagerungen sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.
- (5) Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (V CEF 2)  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen. Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Brutperiode erfolgen müssen, werden diese vor dem 1. März begonnen und kontinuierlich fortgesetzt, um einen Beginn von Bruten im Baustellenbereich zu verhindern.
- (6) Vermeidung von großen Fensterfronten (V CEF 3)  
Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Tötungen oder Verletzungen durch Kollision von Brutvögeln soll auf große Fensterfronten entlang der dem Gehölzstreifen zugewandten Seite von Gebäuden verzichtet werden. Alternativ kann das Kollisionsrisiko durch geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Spiegelung von Scheiben und die Verwendung halbtransparenten Materialien erfolgen.
- (7) Vermeidung nächtlicher Bauarbeiten (V CEF 4)  
Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober stattfinden, sollen diese nicht nach Einbruch der Dämmerung fortgesetzt werden. Damit werden lärm- und lichtbedingte Störungen von Fledermäusen vermieden, welche die Tiere am Ausflug hindern können.
- (8) Vermeidung baulicher Beeinträchtigungen von Gehölzen (V CEF 5)  
Bei den Bautätigkeiten sollen Baumverletzungen sowie Materialablagerungen entlang der Gehölze vermieden werden. Um eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten von Tieren durch versehentliche Beschädigungen zu vermeiden, soll der Gehölzstreifen zudem durch einen Bauzaun abgegrenzt werden.
- (9) Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen (V CEF 6)  
Um einer betriebs- und anlagebedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

(10) Naturschutzfachliche Baubegleitung (V CEF 7)

Die Einhaltung und Umsetzung der für die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten notwendigen Vermeidungsmaßnahmen soll durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung sichergestellt werden.

#### § 4 Sicherung der Löschwasserversorgung

Aufgrund der Art der Bebauung (Gewerbe) ist eine rechnerische Wasserentnahme von 96 bis 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger bereitzustellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

#### § 5 Zufahrtsverbot vom Krummenseer Weg

- (1) Aufgrund der beengten Verkehrssituation auf dem östlich vorbeiführenden Krummenseer Weg und zum Schutz des sich dort bereits üppig entwickelten Ackerrandstreifens mit Baumbestand, soll keine verkehrliche Erschließung direkt über den Krummenseer Weg erfolgen. Vielmehr sollen die betrieblichen Verkehre auf dem Firmengelände verbleiben. Hierzu soll eine Zufahrt von Norden über das bestehende Firmengrundstück nach Süden verlängert werden, um den Erweiterungsbereich verkehrlich zu erschließen. Die Zufahrt soll dann direkt auf die Oststraße erfolgen, sodass der Gewerbeverkehr im Bereich des Gewerbeparks bleibt und über die Ahornallee direkt auf die B158 abgeleitet werden kann.
- (2) Die Zufahrtsregelung soll auch für Drittnutzer des Gewerbegebietes gelten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Vorhaben umsetzen wollen. Der Vorhabenträger hat entsprechende Überfahrtsrechte über sein Firmengrundstück zu gestatten, um die öffentlich-rechtliche Zufahrt zu gewährleisten.
- (3) Aus Gründen des Havarie- und Katastrophenschutzes ist nur eine Bedarfszufahrt zum Firmengelände über den Krummenseer Weg gestattet. Die maximal 6,0 m breite Zufahrt soll jedoch nur von Rettungsfahrzeugen im Bedarfsfall befahren werden dürfen. Planungsrechtlich wird die Festsetzung über die textliche Festsetzung 4.2 bestimmt. An welcher Stelle dies unter größtmöglichem Baumschutz erfolgen kann, ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.
- (4) Gegen unbefugtes Befahren durch Dritte wird die Bedarfszufahrt durch den Vorhabenträger mit einem Poller gesichert. Der Poller ist robust und als versenkbare Konstruktion auszuführen, um jederzeit Rettungsfahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen (bspw. der Poller VA halbautomatisch IPH 275-800 der Firma INTESIK oder ein vergleichbares Produkt anderer Hersteller).

#### § 6 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1      Satzungsfassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Krummenseer Weg – Süd“, Stand September 2021
- Anlage 2 –    Vereinbarung zur Vermittlung von Ersatzmaßnahmen im Landkreis Barnim

#### § 7 Haftungsausschluss

- (1) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder auf Änderung nicht besteht, § 1 Abs. 3 BauGB.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans oder der Aufhebung der Satzung, des Rücktritts oder der Kündigung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des künftigen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Wechsel des Vorhabenträgers bzw. Eigentümers ist der Stadt vorher anzuzeigen.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert ist oder wenn die vertraglich zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Verpflichtungen von einem Rechtsnachfolger unbeding und in gleichem Umfang übernommen worden sind. Die Übernahme ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

## **§ 9 Wirksamkeit und Kündigung**

- (1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Seiten rechtswirksam.
- (2) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenz- oder Vergleichsantrag gestellt wird oder die Satzung über den B-Plan nicht in Kraft tritt. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass der Vorhabenträger keinen Rechtsanspruch auf einen B-Plan hat. § 60 VwVfG bleibt unberührt.
- (3) Die Kündigung hat schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, soweit er zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums an den Rechtsnachfolger die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht bereits erfüllt hat.

- (4) Der Übergang der in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf einen Dritten bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt entlässt nach Zustimmung und Übergang des Vertrages den Vorhabenträger aus der Haftung.
- (5) Soweit eine Partei ohne ihr Verschulden gehindert ist, eine in dem Vertrag vereinbarte Frist einzuhalten, ist die unverzüglich der anderen Partei anzuzeigen. In diesem Fall soll eine angemessene Fristverlängerung vereinbart werden.

Werneuchen, den .....2021 / .....2021

.....

Frank Kulicke  
Bürgermeister  
  
(Stadt)

.....

Matthias Schach  
Geschäftsführer Bindfadenhaus en gros  
GUSTAV SCHARNAU GmbH  
(Vorhabenträger)