

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ der Stadt Werneuchen

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

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Burkhard Horn,

und die

Trimm Immobilien GmbH
Elsenstraße 5
12435 Berlin

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch ihren Geschäftsführer Muhidin Preljevic

schließen folgenden Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB):

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Brachfläche in der Gemarkung Werneuchen, Flur 4, Flurstücke 635 und 771 ein Wohngebiet zu errichten. Das Baugebiet liegt zentral in der Stadt Werneuchen, südlich des historischen Stadtkerns. Für die Fläche wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der Satzungsbeschluss ist in Vorbereitung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Absatz 2 Satz 3 LWaldG waldrechtlich qualifiziert und im beschleunigten Verfahren gemäß §13b i.V.m. § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“ geführt.

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 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.

Diese Unterlagen gehen sodann in das Eigentum der Stadt über. Vorhabenträger und Stadt sind sich einig, dass an den Planungsunterlagen kein Urheberrecht entstanden ist. Sollte wider Erwarten diese Rechtsposition nicht haltbar sein, so überträgt der Vorhabenträger bereits jetzt und unwiderruflich die Verwertungsrechte kostenfrei an die Stadt.

§ 2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen und Spielplatz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fällung von Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen. Die Regelung erfasst auch Fällungen im Zuge der Waldumwandlung nach § 3 dieses Vertrages. Die Einschränkung des Fällzeitraums ist erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nachgewiesene Bruthöhlen in von Fällung betroffenen Bäumen durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen. Die Nistkästen sind vor Fällung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehenden Bäume und vor Beginn der Brutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis Ende Februar an geeigneten Bäumen im Umfeld der Baufläche innerhalb des in Anlage 2 des städtebaulichen Vertrages gekennzeichneten Bereiches anzubringen. Im Einzelnen sind dies:
 - 2 großräumige Nistkästen für Stare
 - 4 Meisenkästen (für Blau- und Kohlmeisen)
 - 2 Höhlenbrüterkästen für Kleiber
 - 2 Baumläuferhöhlen.

Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton anerkannter Hersteller (z.B. Produkte von Fa. Schwegler oder Fa. Hasselfeldt) zu verwenden. Diese sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume oder (mit Ausnahme der Baumläuferkästen) ggf. auch an Gebäuden zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

Die Durchführung ist mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der Stadt anzuzeigen.

Dabei ist eine Karte und eindeutige Beschreibung der Baumstandorte, an denen die Nisthilfen aufgehängt wurden, an die Stadt zu übergeben. Bei der Beschreibung ist jeweils die Art des Nistkastens zu benennen (z.B. „Meisenkasten“).

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den im Lageplan vom 29.10.2018 dargestellten privaten Spielplatz (zwischen S. 38 und 39 der Begründung) zu realisieren, sobald die straßenbegleitende Bebauung nordwestlich der Zufahrt Wegendorfer Straße bezugsfertig hergestellt ist. Die Ausstattung des Spielplatzes mit Spielgeräten soll sich dabei am Bedarf des gesamten Plangebietes nach Fertigstellung der Wohnbebauung orientieren.

§ 3 Waldumwandlung, forstrechtliche Kompensation des Waldflächenverlustes

- (1) Der Umfang der Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 des Brandenburgischen Waldgesetzes (LWaldG) beurteilt und durch das hier gegenständliche Vorhaben des Vorhabenträgers in Anspruch genommen werden, beträgt 8.688 m². Dieser Waldverlust ist in einem Kompensationsverhältnis 1:1 auszugleichen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Ersatzaufforstung von Wald auf einer Fläche von 8.688 m². Dazu wurde ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Forstdienstleister Rudolf Ehwald, Lindenstraße 43, 15377 Buckow geschlossen. Die Aufforstung ist in der Gemarkung Altlandsberg, Flur 22, Flurstück 358 entsprechend den Vorgaben des Landesbetriebes Forst Brandenburg durchzuführen. Die Maßnahme dient als

Ausgleich für die Umwandlung von 8.688 m² Wald in eine andere Nutzungsart im Bebauungsplangebiet. Die Kosten für die Erstaufforstung einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege trägt der Vorhabenträger.

- (3) Um die langfristige Sicherung der mit der Kompensationsmaßnahme bezweckten Funktionsziele zu gewährleisten, darf mit der Waldumwandlung erst begonnen werden, wenn beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Eberswalde, eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von

18.853,00 EUR

(in Worten: Achtzehntausendachthundertdreiundfünfzig ⁰⁰/₁₀₀ EUR)

als Sicherheitsleistung für den Kostenerstattungsanspruch für die Ersatzvornahme gemäß Absatz 2 dieser Norm, die auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss, hinterlegt und schriftlich anerkannt wurde. Auf der Bürgschaftsurkunde sind die Bezeichnung des Vorhabens und das Aktenzeichen *BP-Wegendorfer/Landsberger Straße* anzugeben.

Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden. Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme als „gesicherte Kultur“ (ca. 5-7 Jahre nach Kulturbegründung).

- (4) Vor Beginn der Rodungsarbeiten im Bebauungsplangebiet ist die Vollzugsanzeige *Umwandlung von Wald* in eine andere Nutzungsart (Formular siehe Anlage 3) an den Landesbetrieb Forst Brandenburg –untere Forstbehörde– zu übermitteln. Bei den Rodungsarbeiten ist zudem der Fällzeitraum gemäß § 2 Abs. 1 des Vertrages zu beachten.

§ 4 Niederschlagsentwässerung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Unteren Wasserbehörde spätestens zum Beginn des Bauanzeige-/Bauantragsverfahrens die zur Ausführung vorgesehene Entwässerungsplanung vorzulegen. Dabei ist gutachterlich nachzuweisen, dass der anstehende Boden unterhalb der Rigolen und befestigten Verkehrsflächen schadstofffrei ist bzw. keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind Analysen im Eluat erforderlich. Anderenfalls ist ein Bodenaustausch erforderlich.

§ 5 Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude in den Baufeldern 1a, 1b, 1c und 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend der Abschnitte 4.4.5.1 und 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen bezüglich des Bauschalldämm-Maßes ist durch den Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind

im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die Ermittlung der zugrunde zu legenden maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) muss durch einen Fachgutachter erfolgen.

§ 6 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen – mit Ausnahme von § 3 Abs. 3 des Vertrages – leistet dieser Sicherheit in Höhe von

1.000,00 EUR

(in Worten: eintausend EUR)

in bar oder durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen, unbedingten Bürgschaft eines in Deutschland ansässigen oder eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts (Kreditversicherer/Bank).

Der Betrag von 1.000 € dient dabei Absicherung der Durchführung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (vgl. § 2 Abs. 2).

Die Sicherheitsleistung ist spätestens bis zum 30.06.2019 zu stellen. Die Freigabe der Bürgschaftssumme nach Satz 1 erfolgt nach Fertigstellung und Abnahme der Maßnahmen.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheitsleistung nach Abs. 1 Satz 1 zu befriedigen.

§ 7 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 1 – Entwurf zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wegendorfer Straße/ Landsberger Straße“, Stand April 2019

Anlage 2 – Abgrenzung des Bereiches für die Aufhängung der erforderlichen Nistkästen

Anlage 3 – Vollzugsanzeige Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (Formular)

§ 8 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.

§ 9 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.

§ 10 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.

§ 11 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 23.05.2019

/

.05.2019

.....
Burkhard Horn
Bürgermeister
(Stadt)

.....
Muhidin Preljevic
Geschäftsführer Trimm Immobilien GmbH
(Vorhabenträger)