

**Durchführungsvertrag  
zur 1. Änderung und Ergänzung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
"Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße"**

zwischen

der Stadt Werneuchen  
Am Markt 5, 16356 Werneuchen,  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Kulicke

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

der greenman werneuchen GmbH,  
Jägerstraße 60, 10117 Berlin,  
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn John Grattan Wilkinson

- nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt -

- beide nachfolgend auch "die Vertragsparteien" genannt -

**Präambel**

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der bisher ca. 1,12 ha großen Vorhabenfläche an der Bundesstraße B 158 (Freienwalder Straße 45a, 45b und 45c, Flurstücke 144, 142 und 88/1 der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen), auf dem auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ im Jahre 2013 ein Nahversorgungszentrum errichtet wurde. Das Nahversorgungszentrum besteht aus einem Supermarkt und einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.270 m<sup>2</sup> sowie einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> sowie einer Apotheke.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Nahversorgungszentrum im rückwärtigen Bereich zu erweitern. Die nutzbare Fläche des Nahversorgungszentrums soll dadurch um ca. 553 m<sup>2</sup> erhöht werden. Davon werden ca. 283 m<sup>2</sup> auf den Supermarkt und ca. 270 m<sup>2</sup> auf den Discounter entfallen. Zur Realisierung dieses Vorhabens soll das Flurstück 587 der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden, sodass das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans dann eine Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha umfasst.

In ihrer Sitzung vom 5. Oktober 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 27.08.2020 bis 28.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.08.2020 zur Abgabe der Stellungnahmen aufgefordert worden. Die Unterzeichnung

dieses Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für die Abwägung und den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 144, 142 und 88/1 und 587 der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Die Vorhabenträgerin plant die Erweiterung des, auf den Flurstücken 88/1, 142 und 144 der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen befindlichen Nahversorgungszentrums unter Einbeziehung des Flurstückes 587 der Flur 5 der Gemarkung Werneuchen gemäß dem als **Anlage 1** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenfläche). Die Fläche entspricht dem künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ (**Anlage 2**).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen zur Durchführung der Planung und zu den sonstigen nachfolgend aufgeführten Maßnahmen. Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist ferner die Ausarbeitung der Entwürfe zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ für die Stadt Werneuchen, die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und die Vorbereitung der Abwägung.

## **§ 2 Durchführung der Planung, Haftungsausschluss der Stadt**

- (1) Die Stadt überträgt der Vorhabenträgerin die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe des § 4b BauGB.
- (2) Die Vorhabenträgerin beauftragt die W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH mit der Erstellung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Beauftragung erfolgt durch die Vorhabenträgerin im eigenen Namen und auf eigene Kosten.
- (3) Die Vorhabenträgerin bzw. das von ihr nach Abs. 2 beauftragte Planungsbüro hat die Entwürfe der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans, einschließlich der Planzeichnungen und

Begründungen und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung einschließlich notwendiger Fachgutachten in enger Abstimmung mit der Stadt und nach Maßgabe der Stadt unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erzeugte Plangrundlage der Stadt als *AutoCAD* und zusätzlich im *XPlanGML-Format* zu übergeben. Die Planunterlagen und Dateien zum Bebauungsplanverfahren gehen ins Eigentum der Stadt über. Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die Stadt nach Fertigstellung die uneingeschränkten Nutzungsrechte an den Planungsunterlagen erhält.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverordnetenversammlung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
- (6) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen. Für den Fall des Nichtzustandekommens der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen oder behördlichen Verfahrens herausstellt.

### § 3

#### **Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfrist**

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ mit ihren Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich an und erklärt umfassenden Rechtsmittelverzicht in Hinblick auf die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und diesen Durchführungsvertrag.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**), gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (**Anlage 2**) und nach den Regelungen dieses Vertrages.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums notwendigen Bauanträge spätestens innerhalb eines Jahres nach öffentlicher Bekanntmachung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vollständig und prüffähig bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Die Baumaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung für die Erweiterung des Nahversorgungszentrums vollständig abzuschließen. Können die Fristen aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu verschulden hat, nicht eingehalten werden, soll der Vorhabenträgerin eine angemessene Nachfrist gesetzt werden, bevor die Stadt von ihren Rechten aus § 12 Abs. 6 BauGB Gebrauch macht.
- (4) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist durchgeführt, soll die Stadt die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt oder es zur Nichtanwendung durch eine Behörde kommt.
- (5) Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens geltend gemacht werden. Die Vorhabenträgerin trägt auch etwaige im Zusammenhang mit der Verteidigung des Bebauungsplanes und seiner Durchführung anfallenden Kosten (z.B. Rechtsverfolgungskosten der Stadt für die Verteidigung in einem Normenkontrollverfahren).

#### **§ 4 Artenschutz**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 BNatSchG auf eigene Kosten durchzuführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, etwaig erforderliche Baumfällungen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Etwaige Ausnahmen bedürfen der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Fall, die Flächen unmittelbar vor der

Maßnahme auf eigene Kosten durch eine Ornithologin auf mögliche Gelege von Brutvögeln untersuchen zu lassen.

- (3) Zur Vermeidung der Betroffenheit von Amphibien verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, bauliche Eingriffe in die Versickerungsmulde nur in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen. Etwaige Ausnahmen bedürfen der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Fall, die Flächen unmittelbar vor dem Eingriff auf eigene Kosten durch eine ausgewiesene qualifizierte Fachperson (Herpetologen) auf Amphibienvorkommen untersuchen zu lassen. Das Aufsammeln, Einfangen etc. geschützter Arten ohne Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde ist unzulässig. Alle damit im Zusammenhang stehende Kosten hat die Vorhabenträgerin zu tragen.

## **§ 5 Stellplätze**

- (1) Durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums wird nach § 4 Abs. 1 der Satzung der Stadt Werneuchen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung, in der Fassung vom 10. September 2004 zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 29. Februar 2016), eine Neuermittlung des Stellplatzbedarfes erforderlich.
- (2) Die Stadt sichert der Vorhabenträgerin zu, mit ihr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bezüglich der Erweiterung des Nahversorgungszentrums einen Stellplatzablösevertrag abzuschließen, falls sich bei der Neuermittlung des Stellplatzbedarfes ein erhöhter Stellplatzbedarf ergeben sollte, der nicht anderweitig abgedeckt werden kann.

## **§ 6 Kosten**

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt sämtliche Kosten dieses Vertrages, des Planungsverfahrens und der Realisierung des Bebauungsplanes.
- (2) Zu den durch die Planung veranlassten Kosten gehören auch Rechtsanwaltskosten, die der Stadt durch die bei der Kanzlei „LOH Rechtsanwälte“ in Anspruch genommene Rechtsberatung zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ und für die Erarbeitung des Entwurfs zum Durchführungsvertrag entstanden sind, soweit diese brutto 3.000,-

Euro nicht überschreiten. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt auf erste Anforderung von einer etwaigen Zahlungsverpflichtung frei.

## **§ 7 Rechtsnachfolge**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diesen nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Die Vorhabenträgerin ist aus der Haftung zu entlassen, wenn das Vorhaben vollständig errichtet und die sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert sind.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin 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 zulässige zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommen.

## **§ 9 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
**Frank Kulicke**  
Bürgermeister der Stadt Werneuchen

\_\_\_\_\_  
**John Grattan Wilkinson**  
Vorhabenträgerin

**Anlagen:**

**Anlage 1:** Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: [...] 2021)

**Anlage 2:** Planzeichnung und textliche Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Freienwalder Straße“ (Satzungsfassung vom [...] 2021)