

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB

zwischen

der Stadt Beeskow, Berliner Str. 30, 15848 Beeskow,

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Steffen, sowie die stellvertretende Bürgermeisterin, Frau Kerstin Bartelt

-im Folgenden „**Stadt**“-

und

der EKZB GmbH, Siemensdamm 43-44, 13629 Berlin

vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Rainer Hannemann und Phillippp Hannemann

-im Folgenden „**Vorhabenträger**“-

-im Folgenden alle gemeinsam „**Vertragsparteien**“-

Präambel

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet der Stadt Beeskow auf der in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichneten Fläche, das vorhandene „Einkaufszentrum Beeskow Nord“ den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels anzupassen und im nördlichen Bereich zusätzliche Handelsflächen zu entwickeln.
- (2) Für die Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beeskow (70. Änderung) und die Erarbeitung eines Bebauungsplanes (B-Plan H8 „EKZ Fürstenwalder Straße“) erforderlich. Zur Absicherung der gemeindlichen Planung und der Aufwendungen wird gem. § 11 BauGB dieser städtebauliche Vertrag geschlossen.
- (3) Am 03.07.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Einleitung der 70. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ beschlossen.

§ 1 Durchführung der Planung

- (1) Die Stadt beauftragt ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte zur Erarbeitung der 70. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ nach Maßgabe des § 4 b BauGB. Die Stadt beauftragt die Erstellung aller weiterer Unterlagen und Gutachten, z.B. Artenschutzbericht, Umweltbericht usw.

- (2) Die wesentlichen Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans werden gemeinsam mit externen Planungsbüros durchgeführt.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und Erarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der dazu notwendigen Unterlagen, wie Umweltbericht usw. und der damit verbundenen Verfahrenskosten. Dies gilt auch für die Änderung des Flächennutzungsplans. Er trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten und eventuell erforderliche Gutachterkosten. Diese Kostenregelung gilt auch für den Fall, dass die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans oder für die Änderung des Flächennutzungsplans vor deren Inkrafttreten eingestellt werden.
- (4) Schadenersatzansprüche wegen der Einstellung der Bauleitplanverfahren gegen die Stadt sind ausgeschlossen.
- (5) Die nach § 1 Abs. 1 und 2 vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten sind innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Stadt über Kostenentstehung und Höhe an die Stadt zu erstatten bzw. an das kostenfordernde Unternehmen auszuzahlen.

§ 2 Kommunale Planungshoheit

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Darüber hinaus besteht zwischen den Parteien Einigkeit, die dem Gebot ordnungsgemäßer Abwägung unterworfenen Planungshoheit der Stadt nicht gebunden oder ausgeschlossen wird. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Stadt für die Aufstellung und den Inhalt des Bebauungsplans Nr. H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ hergeleitet werden. Sollte die Stadt aus städtebaulichen oder planungsrechtlichen Erfordernissen Änderungen herbeiführen müssen, so sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass diese für die Stadt möglich sind, ohne dass hierdurch Entschädigungsansprüche ausgelöst werden. Klargestellt wird außerdem, dass die Stadt aufgrund des Vertrages nicht verpflichtet ist oder verpflichtet werden kann, die Bauleitplanverfahren zum Abschluss zu bringen.
- (2) Auch beim Scheitern der Planungen verbleibt es bei der Kostentragung des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger verzichtet auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche; die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§ 3 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung aller erforderlichen und auch gewünschten und zulässigen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf seine Kosten. Eine Übertragung der Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabengebietes auf die Stadt ist nicht vorgesehen.
- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass Gebäude und Anlagen im Bebauungsplangebiet Nr. H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ jederzeit von Rettungswagen- und Feuerwehrfahrzeugen erreichbar sind.
- (3) Im Bereich der nördlichen Spitze ist eine Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen umgrenzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine Mulde, die der Versickerung des Regenwassers von der Fürstenwalder Straße dient. Diese Mulde und die Versickerungsmöglichkeit für die Fürstenwalder Straße sind in ihrem jetzigen Zustand vom Vorhabenträger zu dulden.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger führt alle aufgrund des Bebauungsplans H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eigene Kosten durch bzw. trägt die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

(2) Nach derzeitigem Planungsstand umfasst dies folgende Maßnahmen:

- a) Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden kann die Stadt keine Kompensationsmaßnahmen anbieten. Vorgesehen ist, dass der Investor einen Betrag von 106.930,- € als zweckgebundene Zahlung für die Durchführung von überregionalen Maßnahmen des vorhandenen Entsiegelungskatasters an den Landkreis Oder-Spree zahlt. Dazu wird ein Vertrag zwischen Herrn Müller, Geschäftsführer der Ostbrandenburgischen Bau- u. Wohnen GmbH (OBW), Karl-Marx-Str. 11/12 in 15517 Fürstenwalde (Beauftragter des Landkreises Oder-Spree) und der Stadt Beeskow abgeschlossen. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgt erst nach Unterzeichnung des v.g. Vertrages und Nachweis der erfolgten zweckgebundenen Zahlung in das Entsiegelungskataster.
- b) Die Kompensation für möglichen Verlust von Gehölzen im Plangebiet werden durch Neupflanzungen flächiger Gehölzgruppen mit standortgeeigneten heimischen Gehölzarten im Verhältnis 1:1 durch den Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ im Verbandsgebiet ersetzt. Die Übernahme der Kosten erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Kompensation der ggf. eintretenden Gehölzverluste wird im Rahmen der jeweiligen Bauordnungsverfahren durchgeführt.
- c) Für Maßnahmen zum Artenschutz ist die Schaffung eines Ersatzhabitats auf dem Flurstück 745, Flur 3 Gemarkung Beeskow, für die Zauneidechse vorgesehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oder-Spree wird dieses Ersatzhabitat im ersten Halbjahr 2022 auf Eignung überprüft. Im Rahmen der Eignungsprüfung werden auch die einzelnen Maßnahmen zur Vorbereitung des Habitats festgelegt. Bei Nichteignung der Fläche wird im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan H 8 „EKZ Fürstenwalder Straße“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine andere adäquate Maßnahme festgelegt. Die Umsiedlung von Tieren ist jedoch ebenfalls erst in Vorbereitung von konkreten Baumaßnahmen vorgesehen. Hintergrund ist, dass noch offen ist, wann Maßnahmen im Plangebiet realisiert werden, so dass bei einem vorzeitigen Absammeln der Tiere der Lebensraum bis zum Beginn der Baumaßnahme wieder besetzt werden könnte. Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger auf eigene Kosten. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgt erst nach dinglicher Sicherung eines passenden Ersatzhabitats für Reptilien und Heideleiche und nach Aufstellung des Maßnahmen – und Zeitplans für die Herstellung des Ersatzhabitats. (Umsetzung der Maßnahme erst vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend nachfolgendem Text Punkt 5.)

Die im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (nachfolgend auszugsweise) sind durch den Vorhabenträger zu befolgen, nachzuweisen und zu finanzieren:

1. Bauzeitenregelung – Baufeldfreimachung von Freiflächen sowie Bauarbeiten an Gebäuden haben nur außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum 01.09. bis 29.02.) zu erfolgen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, so ist die betroffene Fläche / das betroffene Gebäude von fachkundigem Personal auf artenschutzfachliche Merkmale zu überprüfen. Das Ergebnis ist dann zu protokollieren und umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde zu besprechen.
2. Ökologische Baubegleitung für die Überwachung der Einhaltung aller naturschutzfachlichen Belange auf der Baustelle inkl. Dokumentation.

3. Als Kompensation für den Verlust von Niststätten zweier Haussperlingsreviere sind insgesamt 4 Nistkästen mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm an umliegenden Gebäudefassaden prädatorensicher, traufseitig, in Dachnähe, mind. 2,5 m hoch, ost-bis südausgerichtet aufzuhängen.
4. Vor einem möglichen Baubeginn sind die Eingriffsflächen (zzgl. Baustelleneinrichtungsflächen) ab unmittelbar vor Beginn der Aktivitätsperiode der Art (März) durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern. Anschließend sind die Tiere innerhalb der umzäunten Fläche abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln.
5. Als mögliches Ersatzhabitat kommt eine Fläche nordöstlich der Bebauungsplanfläche am Klärwerk Beeskow (Gemarkung Beeskow, Flur 3, Flurstück 745) in Frage. Diese Fläche ist artenschutzfachlich zu untersuchen. Es muss festgestellt werden ob diese Fläche, nach Durchführung entsprechender Maßnahmen, als Ersatzhabitat genutzt werden kann. Wenn ja, dann muss die Fläche dinglich gesichert sowie ein Maßnahmenplan aufgestellt werden. Diese Maßnahmen müssen so geplant und durchgeführt werden, dass das Ersatzhabitat erst unmittelbar vor der Umsiedlung fertiggestellt ist. Nach Umsetzung der Maßnahmen erfüllt die Ersatzhabitatfläche der Reptilien auch die Voraussetzungen, um den Verlust des Heidelerchenrevieres zu kompensieren. Falls diese Fläche nicht als Ersatzhabitat genutzt werden kann, so muss eine andere Fläche gefunden werden.
6. Bauzeitenregelung – zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tierarten sind die Arbeiten auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

§ 5 Rechtsnachfolge

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen wirken auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragspartner. Der Vorhabenträger stellt für den Fall einer Rechtsnachfolge durch entsprechende Regelungen sicher, dass eine Übertragung der mit diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen gewährleistet ist. Die Übertragung auf Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung zur Übertragung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte nicht in der Lage erscheint, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen.

§ 6 Vertragsanpassung und Vertragsänderung

- (1) Sofern die inkrafttretende Bauleitplanung einer Änderung der Bauabsichten des Vorhabenträgers erforderlich macht, ist ggf. eine Anpassung der vertraglichen Regelungen erforderlich.
- (2) Für den Fall, dass die Stadt das Planungsverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder die Bauleitpläne nicht innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft getreten sind, sind der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung der Planungs- oder sonstiger, für die Vorbereitung des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages aufgewandten Kosten besteht nicht..

- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag nur außerordentlich kündbar ist. Als Grund zur außerordentlichen Kündigung gilt insbesondere, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers oder seines Nachfolgers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen mangels Masse abgelehnt wird.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrages stehen dem Vorhabenträger für die bis dahin erbrachten Aufwendungen/Zahlungen keine Ersatz- bzw. Erstattungsansprüche zu.

§ 6 Gegenseitige Unterstützung

Die Vertragsparteien verpflichten sich, einander sämtliche Informationen mitzuteilen, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind. Sie werden sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig unterstützen und regelmäßig informieren. Die Stadt erklärt sich bereit den Vorhabenträger während des Planungsverfahrens regelmäßig über den Stadt des Verfahrens regelmäßig zu unterrichten und in Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgesehen ist. Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder enthält der Vertrag für eine regelungsbedürftigen Sachverhalt im Sinne des Vertragszwecks keine Regelung, berührt es die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch eine Regelung zu ersetzen, die dem ursprünglichen Zweck möglichst nahe kommt. Im Falle eines Regelungsdefizits gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, wäre eine Vertragsregelung getroffen worden.
- (4) Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (5) Mit Abschluss dieses Vertrages tritt der alte Vertrag zwischen der HPE Hannemann Projektentwicklungs GmbH und der Stadt Beeskow vom 11.10.2018 außer Kraft.

Beeskow, den

Für die Stadt

für den Vorhabenträger
