

**Bebauungsplan Nr. 04 / 2008
"Am Kulturhaus"
der Stadt Vetschau/Spreewald**

Erschließungs- und Realisierungsvertrag

Lage: Land Brandenburg
Landkreis: Oberspreewald-Lausitz
Stadt: Vetschau/ Spreewald
Gemarkung: Vetschau, Flur 5
Flurstücke: 546 tlw., 355, 354, 302 tlw., 353/1 tlw.
353/2 tlw., 350/1 tlw., 302 tlw., 284, 283 tlw.

Verfahrensträger:
Stadt Vetschau/ Spreewald
Schlossstraße 10
03226 Vetschau/ Spreewald
Tel. 035433 – 7770

Vorhabenträger:
Helmut Schmid
Schützenstr. 6-8
25451 Quickborn

Die Stadt Vetschau/Spreewald
Schlossstraße 10
03226 Vetschau/ Spreewald

vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Bengt Kanzler

- nachstehend "Stadt" genannt -

und der Vorhabenträger
Helmut Schmid
Schützenstr. 6-8
25451 Quickborn

vertreten durch Herrn Helmut Schmid

- nachstehend "Vorhabenträger" genannt –

schließen zum Bebauungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald Nr. 04 / 2008
"Am Kulturhaus"

nachstehenden

ERSCHLIESSUNGS- und REALISIERUNGSVERTRAG über die Erschließung und Bebauung des Plangebietes „Am Kulturhaus“

Teil I - Allgemeines

§ A1 - Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Entwicklung der ehemaligen Kulturhausfläche an der Wilhelm-Pieck-Straße der Stadt Vetschau/Spreewald.

Vorgesehen ist der Neubau eines Einkaufs- und Drogeriemarktes als Ersatzstandort des vorhandenen REWE Marktes an der Thälmannstraße, in Vetschau/Spreewald.

(2) Vertragsgegenstand sind alle Maßnahmen, welche für die vorgenannte Entwicklung Genehmigungsvoraussetzungen sind. Dazu zählen u.a. bauordnungsrechtliche -, naturschutzrechtliche-, sowie immissionsschutzrechtliche Maßnahmen.

(3) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der inneren und äußeren Erschließung.

(4) Die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben geschieht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.12.2014 die Fortführung des Verfahrens (BV-StVV-039a -14) beschlossen.

(5) Die Beschlussfassung zur Abwägung der Stellungnahmen aller Träger öffentlicher Belange sowie Bürgern und Nachbargemeinden ist am 06.10.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung vorgesehen.

§ A2 - Bestandteile des Vertrages

(1) Bestandteile des Vertrages sind nachfolgende Planunterlagen zum Bebauungsplan „Am Kulturhaus“ in der Fassung September 2016:

1. Plandokument BP
2. Begründung BP (mit integriertem Erschließungskonzept)
3. Lärmimmissionsprognose vom 22.08.2016
4. Schmutz- und Niederschlagswasser / Entwässerungsplan
5. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2016
6. Bewertung Gehölze vom Juli/August 2016

(2) Folgende Nachweise sind noch zu erbringen:

1. Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz durch die uNB
2. Versickerungsnachweis / Zustimmung der unteren Wasserbehörde

(3) Auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch schließt die Stadt mit dem Vorhabenträger zur Herstellung und Durchführung aller zur Errichtung der Einzelhandelsgebäude notwendigen Maßnahmen einen städtebaulichen Vertrag, den Erschließungs- und Realisierungsvertrag.

Dieser beinhaltet nachfolgend die Umsetzung der geltenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan sowie die Belange, die nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt werden können. Es ist erforderlich, die aufgeführten Belange und Ziele des Bebauungsplanes über den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB für die Dauer des Bauleitplanes zu sichern.

Teil II – Vorhaben

§ V1 – Beschreibung des Vorhabens

(1) Plangebiet / Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 284, 354, 355, der Flur 5 Gemarkung Vetschau sowie Teilflächen der Flurstücke 283, 302, 350/1, 353/1, 353/2 und 546 der Flur 5 Gemarkung Vetschau in der Stadt Vetschau/Spreewald.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Osten durch die Landesstraße L 54, im Westen durch die Bahnhofstraße, im Norden und Süden durch Privatgrundstücke.

(2) Städtebauliche Ziele

- Umnutzung und Umgestaltung der vorhandenen Brachfläche im Stadtzentrum,
- Errichtung eines Verbrauchermarktes und eines Drogeriemarktes,
- Verkehrliche Anbindung des Standortes an die Landesstraße L 54,
- Sicherung des vorhandenen Spielplatzes, Herstellung der notwendigen PKW Stellplätze entsprechend der Verkaufsfläche und zusätzliche Stellplatzanlagen für den Friedhof der Stadt,

- zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen zum Erhalt, Schutz, Umgestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft, den sogenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Herstellung aller notwendigen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

§ V2 - Aufstellung des Bebauungsplanes

(1) Zur planungsrechtlichen Sicherung hat die Stadtverordnetenversammlung die Fortführung des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Vetschau/Spreewald Nr. 04 / 2008 "Am Kulturhaus" beschlossen.

(2) Die planerische Zuständigkeit nach § 1 (3) BauGB bleibt unberührt. Die Stadt ist in der Ausübung des ihr obliegenden Abwägungsgebotes nach § 1 (6) BauGB sowohl hinsichtlich des Abwägungsvorganges als auch des Abwägungsergebnisses in jeder Weise ungebunden.

Der Vorhabenträger hat die nach Vorgabe der Stadt zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Untersuchungen, Gutachten und Planungen zu erarbeiten und der Stadt kostenlos zur Verfügung zu stellen. Alle diesbezüglichen Kosten verbleiben beim Vorhabenträger.

Weiter stellt der Vorhabenträger sicher, dass die übergebenen Unterlagen Eigentum der Stadt werden und von ihr verwendet werden dürfen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Erfüllung aller nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (einschließlich dessen Begründung) erforderlichen sowie in vorliegenden Gutachten aufgezeigten Maßnahmen und Auflagen.

§ V3 – Durchführung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und nach Maßgabe folgende Unterlagen:

1. Plandokument BP (Anlage 1)
2. Begründung BP (mit integriertem Erschließungskonzept) (Anlage 2)
3. Lärmimmissionsprognose vom: 22.08.2016 (Anlage 3)
4. Entwässerungsplan (Anlage 4)
5. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2016 (Anlage 5)
6. Gehörschutzgutachten vom Juli/August 2016 (Anlage 6)
7. Sicherung der Löschwasserversorgung / - entnahmestellen

(2) Sofern das Vorhaben ganz oder teilweise nicht durch den Vorhabenträger selbst, sondern durch einen Dritten realisiert wird, hat der Vorhabenträger vorstehende Verpflichtung den Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

(3) Der Vorhabenträger setzt das Vorhaben zeitnah um. Ist eine Realisierung gefährdet, wird die Stadt Vetschau/Spreewald schriftlich informiert.

§ V4 – Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger führt, gemäß § 11 (1) Nr. 1 BauGB, alle erforderlichen Vorbereitungs-, Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen, auf eigene Kosten durch.

(2) Sollten im Realisierungsverlauf (Bauarbeiten) Altlasten vorgefunden werden, wird der Vorhabenträger die zuständigen Behörden unverzüglich informieren und alle erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften durchführen.

(3) Das Vorhaben berührt zum Teil das Bodendenkmal Nr.80167 "Ortslage Lacoma, Fpl. 13". Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde ist erforderlich.

Teil III – Erschließung, Ver- und Entsorgung

§ E1 – Gegenstand

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung und Kostenübernahme aller für sein Vorhaben erforderlichen und im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsanlagen / Verkehrsflächen. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, soll die Landesstraße L54 im Bereich der neuen Zufahrt so aufgeweitet werden, dass eine kombinierte Spurbreite mit Linksabbieger von mindestens 5,00 m erreicht wird. Die Gegenspurspur soll eine Breite von mindestens 3,5 m aufweisen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur fachgerechten Verlegung eines Teils der Kleinen Bahnhofstraße mit Einmündung in die Landesstraße (Wilhelm-Pieck-Straße) und die Umverlegung /Herstellung der 8 Friedhofstellplätze. Die diesbezüglichen Planunterlagen sind mit der Stadt abzustimmen und zu übergeben.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung/Änderung von notwendigen Anlagen (Drainageleitungen) zur Ableitung und/ oder Versickerung von Niederschlagswasser.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung/Änderung von notwendigen Anlagen der Elektroenergieversorgung.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umverlegung / Herstellung der Trinkwasser – und Abwasserversorgung in Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen, ohne Kostenbeteiligung der Stadt. Eine Überbauung der im Plangebiet vorhandenen Leitungssysteme im Eigentum des WAC (TW DN 150 Stahl und AW DN 200 Beton) ist nicht zulässig.

Ebenso sichert er die Löschwasserbereitstellung für sein Vorhaben ab.

(6) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Versorgungsleitungen – anschlüsse rechtzeitig verlegt werden, die zügige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch bestehender Anlagen (Bahnhofstraße) weitestgehend ausgeschlossen wird.

(7) Der Vorhabenträger regelt in eigener Verantwortung die Schaffung der technischen Voraussetzung zu Kommunikationsanlagen.

(8) Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Kommunalen Abfallentsorgungsverband KAEV „Niederlausitz als Entsorgungsträger.

(9) Der öffentliche Spielplatz der Stadt wurde 1996 mit Fördermitteln errichtet. Dieser ist entsprechend Zweckbindungsfrist bis 2021 zu erhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß Rücksprache Stadt den Spielplatz mit bis zu 15 T€ zu ertüchtigen. Sollte eine Veränderung durch den Fördermittelgeber nicht anerkannt werden, übernimmt der Vorhabenträger auch etwaige Rückzahlungsforderungen.

§ E2 - Vermessung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Vermessungsleistungen auf eigene Kosten ausführen zu lassen.

§ E3 - Durchführung der Arbeiten

(1) Der Vorhabenträger führt die Arbeiten und Leistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Dies gilt auch für die übrigen mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Planung und Bauleitung werden vom Vorhabenträger durchgeführt.

(2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die im Rahmen dieses Vertrages notwendigen Pläne: 1 x digital im x-plan, pdf und dwg Format sowie 3 x in Papierform der Stadt unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

(3) Die örtliche Bauleitung für die auszuführenden Arbeiten und Leistungen obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat darauf zu achten, dass die Arbeiten und Leistungen fachgerecht und entsprechend den Planunterlagen durchgeführt werden. Zu den Belangen der Objektplanung und Bauüberwachung wird auf die Brandenburgische Bauordnung hingewiesen.

(4) Alle vorhandenen verkehrsrechtlich angeordneten Beschilderungen sind zu erhalten. Werbeanlagen, Beschilderungen werden nur im Einvernehmen mit der Stadt errichtet.

(5) Ein- und Ausfahrten im Zuge der Baumaßnahme erfolgen über die kleine Bahnhofstraße in die Wilhelm-Pieck-Straße.

§ E4 - Sicherung der Bauarbeiten

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle zur Sicherung der Bauarbeiten erforderlichen Maßnahmen unter seiner Verantwortung und auf seine Kosten zu treffen. Für sämtliche der Stadt aus der Unterlassung derartiger Maßnahmen entstehenden unmittelbaren und mittelbaren Schäden haftet der Vorhabenträger. Auftretende Schäden hat der Vorhabenträger unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

(2) Der Vorhabenträger hat die Stadt von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die gegen sie wegen etwaiger Verletzung von Sicherungspflichten erhoben werden. Die Stadt trifft im Verhältnis zum Vorhabenträger keine eigene Sicherungspflicht.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet die bauausführenden Unternehmen, in den mit ihm abzuschließenden Werkverträgen eine dem Umfang des jeweiligen Projektes angemessene Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden nachzuweisen.

§ E5 – Straßenreinigung und Winterwartung

(1) Für öffentliche Wege und Straßen gelten die gesetzlichen Bestimmungen bzw. die satzungsmäßigen Regelungen der Stadt.

(2) Der Vorhabenträger stellt durch geeignete Maßnahmen sicher, dass von der Bautätigkeit im Vertragsgebiet keine Verunreinigung der angrenzenden oder umliegenden öffentlichen Straßen ausgeht. Unvermeidbare Verunreinigungen öffentlicher Straßen, die von der Bautätigkeit im Vertragsgebiet im Zusammenhang mit der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens durch den Vorhabenträger verursacht wurden, werden von ihm unverzüglich und ohne Aufforderung beseitigt. Kommt der Vorhabenträger dieser Reinigungspflicht nicht oder nicht in angemessener Weise nach, ist die Stadt berechtigt, nach telefonischer Information des Vorhabenträgers die Verunreinigungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen, gleiches gilt bei Gefahr im Verzug.

Teil IV - Naturschutzrechtliche Bestimmungen

§ N1 - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

(1) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereich BP

Im Ergebnis der Aufnahme und Bewertung der baum- und artenschutzrelevanten Gehölze am Standort des ehemaligen Kulturhauses besteht ein Kompensationsbedarf für die Fällung von 13 Winterlinden.

Dieser Ausgleich wird vorrangig im Plangebiet und ansonsten im Bauantragsverfahren, einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde geklärt und nachgewiesen.

Der Vorhabenträger übernimmt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend dessen Festsetzungen. Die Umsetzung erfolgt fachgerecht in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginnanzeige. Für eine ausreichende Nachhaltigkeitssicherung wird eine mindestens 5jährige Entwicklungspflege für die Baumpflanzungen vereinbart.

(2) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Auf Grund der Beseitigung einer Niststätte (Rauchschwalbe) wurde eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Die gemäß Artenschutzbeitrag empfohlenen Ersatzmaßnahmen, Montage von 4 Nisthilfen an geeigneten Örtlichkeiten werden bis spätestens 12 Monate nach Baubeginnanzeige angebracht

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur termingerechten und fachgerechten Ausführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend Festsetzungen des BP. Alle internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger selbst bzw. durch von ihm beauftragte Firmen ausgeführt.

§ N2 – Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele:

(1) Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Ersatzpflanzungen innerhalb außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger mindestens für den Zeitraum der Entwicklungspflege von 5 Jahren zu sichern. Sämtliche Auflagen die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erteilt werden, sind zwingend zu beachten.

(2) Nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen /Stellplatzanlagen sind diese gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger setzt nach Absprache die Abnahmetermine fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in Protokollen festzuhalten.

§ N3 - Schutz des Mutterbodens und des angrenzenden Freiraumes

Mutterboden, der bei der Erschließung und Durchführung der Bauvorhaben im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Teil V - Schlussbestimmungen/Sicherheiten

§ S1 - Inkrafttreten des Bebauungsplanes

(1) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind dessen Festsetzungen maßgeblich. Ansprüche irgendwelcher Art können aufgrund ggf. eintretender planungsrechtlicher Änderungen aus dieser Vereinbarung nicht hergeleitet werden.

§ S2 - Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, da diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätig ist, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des BP können Ansprüche gegen die Stadt aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden.

§ S3 - Wirksamwerden

(1) Dieser Vertrag wird wirksam, mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch beide Vertragspartner.

§ S4 - Veräußerung des Grundstückes, Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen, soweit sie nicht bereits von ihm endgültig, vollständig und dauerhaft erfüllt sind, im Falle einer Veräußerung des Vorhabens seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Veräußerung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

§ S5 - Kündigung/ Rücktritt

(1) Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund, insbesondere bei Einleitung eines Insolvenzverfahrens, gekündigt werden.

(2) Kündigung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben. Im Falle der Kündigung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ S6 Einziehung des öffentlichen Straßenlandes

Die Stadt wird die Verkehrsfläche und den Parkplatz am ehemaligen Kulturhaus einziehen. Der Vorhabenträger stimmt bereits jetzt unwiderruflich der Einziehung zu.

§ S7 Salvatorische Klausel

Sind oder werden einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner werden in diesem Fall die ungültige Bestimmung durch eine andere ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen Regelung in zulässiger Weise am nächsten kommt.

§ S8 Sonstiges

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.

(2) Die Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.

(3) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(4) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten jeweils eine originale Ausfertigung des Vertrages.

(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Cottbus.

(6) Der Vertrag besteht aus 9 Schriftseiten und den Anlagen 1-6.

Vetschau/Spreewald,

Quickborn,

.....
Bengt Kanzler
Bürgermeister

.....
Helmut Schmid
Vorhabenträger

§ S7 Salvatorische Klausel

Sind oder werden einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner werden in diesem Fall die ungültige Bestimmung durch eine andere ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen Regelung in zulässiger Weise am nächsten kommt.

§ S8 Sonstiges

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Die Vertragsparteien erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.
- (3) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (4) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten jeweils eine originale Ausfertigung des Vertrages.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Cottbus.
- (6) Der Vertrag besteht aus 9 Schriftseiten und den Anlagen 1-6.

Vetschau/Spreewald,

.....
Bengt Kanzler
Bürgermeister

Quickborn, 19.09.2016

Helmut Schmid
.....
Grundstücksverwaltung
Helmut Schmid
Schützenstr. 6-8
35451 Quickborn
Tel. 0 41 06 - 36 65
Fax: 0 41 06 - 8 24 48