

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG**  
gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung der mit der  
Bauleitplanung verfolgten Ziele

**Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“**

Die Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde  
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Friedhelm Boginski

und die NEY Immobilien KG  
Finowfurt  
Luckenwaldstraße 2  
16244 Schorfheide,  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Guido Ney  
(nachfolgend Investor genannt)

schließen folgenden Vertrag:



## Präambel

Die Stadt und der Investor sind übereingekommen, die ehemals mit einer Fabrikantenvilla bebaute Fläche im Stadtteil Westend einer Nachnutzung durch die Entwicklung eines Wohngebietes zuzuführen.

Die Vertragsparteien haben die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung für den Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" mit dem städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB vom 31.03.2017 geregelt.

Der aus dem o.g. städtebaulichen Vertrag resultierende Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" Satzungsfassung vom 01.02.2018 (nachfolgend BPL genannt) ist Grundlage dieses städtebaulichen Vertrages.

Die Planzeichnung des BPL ist als **Anlage 1** beigefügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eberswalde das Grundstücke Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstücke 2 und 3 sowie das Grundstück Flur 2, Flurstücke 54 und 55 und hat eine Fläche von ca 9.700 m<sup>2</sup>. Eigentümer dieser Grundstücke ist der Investor.

Die Vertragsparteien werden sich bei der Durchführung des folgenden Vertrages gegenseitig unterstützen und seine Verwirklichung fördern. Dabei werden sie auf berechnigte Belange des anderen Vertragspartners Rücksicht nehmen.

## § 1

### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Das Vertragsgebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des BPL und ist in der **Anlage 2** mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.
- (2) Dieser Vertrag regelt folgende Maßnahmen
  1. Waldausgleich
  2. Artenschutzrechtlicher Ausgleich
  3. Pflanzqualität der Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet
  4. Schallschutzwand



## § 2

### Vertragliche Vereinbarungen

#### (1) Waldausgleich

Nachfolgende Regelungen dienen der Sicherstellung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (forstliche Ersatzmaßnahmen) im Sinne des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zur Änderung der Nutzungsart „Wald“ in „Bauland“ bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“.

Für die Kompensation der Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß § 2 LWaldG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Waldverbessernde Maßnahmen (Unterbau) im Verhältnis 1:1 für die dauerhafte 7.700m<sup>2</sup> großen Waldumwandlung

Durch diesen Vertrag stellt die Stadt sicher, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation der Waldinanspruchnahme gesichert wird, wie durch eine ansonsten mögliche bauplanerische Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Genehmigung der unteren Forstbehörde zur Änderung der Nutzungsart Wald nach § 8 Abs. 1 Satz 1 des LWaldG steht gleich, wenn alle Aussagen zur forstrechtlichen Kompensation im B-Plan getroffen werden oder die Kommune die die Kompensation, wie hier vorliegend, in einer vertraglichen Vereinbarung gemäß § 11 BauGB trifft.

Der Bebauungsplan wird durch diesen Vertrag gemäß den Erlassanforderungen so qualifiziert, dass er die forstbehördliche Waldumwandlungsgenehmigung ersetzt.

Die untere Forstbehörde wurde bei den Festlegungen dieses Vertrages beteiligt und nimmt diesen mit Unterschrift zur Kenntnis. Dadurch wird eine weitere Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) entbehrlich.

#### (1.1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Kompensation von 7.700 m<sup>2</sup> Verlust an Waldfläche im BPL-Gebiet durch:

- Waldverbessernde Maßnahmen (Unterbau) im Verhältnis 1:1 auf nachfolgend genannten Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden:
  - Gemarkung Eberswalde, Flur 4 Flurstück 247 tlw. In einer Gesamtgröße von 19.232 m<sup>2</sup>
  - Gemarkung Eberswalde, Flur 4 Flurstück 15/2 tlw. In einer Gesamtgröße von 165.072 m<sup>2</sup> (in **Anlage 3** rot gekennzeichnet)

Es liegt eine forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG des Landesbetriebes Forst Brandenburg

- untere Forstbehörde-, Oberförsterei Eberswalde

(Gesch. Z.: LFB-0801-7020-5-04/18) vor (**siehe Anlage 4**).

Die erfolgte Pflanzung ist gegenüber der Stadt und der unteren Forstbehörde anzuzeigen.

- (1.2) Die waldrechtliche Ersatzmaßnahme ist entsprechend Punkt 4.1 der forstrechtlichen Genehmigung durchzuführen.
- (1.3) Die Kompensationsmaßnahme ist nach den für den Landeswald Brandenburg jeweils geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards (z. Zt. Grüner Ordner 2004), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten.
- (1.4) Es ist ausschließlich zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) unter Beachtung des gemeinsamen Erlasses des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur zu verwenden. Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden.  
Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule, unverzüglich gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen.
- (1.5) Die Auflagen dieses Vertrages zur forstlichen Kompensation gelten als erfüllt, wenn die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls (frühestens 5 Jahre nach der Pflanzung) erfolgte. Bis zu diesem Zeitpunkt (gesicherte Kultur) sind eventuell aufgetretene Pflanzenausfälle nachzubessern und notwendige Pflegearbeiten auf Kosten des Investors durchzuführen.
- (1.6) Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen und -sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, Nutz- oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat, Naturverjüngung entstanden sein. Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d.h. die Fläche muss erwarten lassen, dass auf ihr die nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.
- (1.7) Die geforderte Sicherheitsleistung von 10.783,00 EUR ist beim Landesbetrieb Forst Brandenburg hinterlegt worden. Der Vollzug der Waldumwandlung (Baumfällung/Rodung) wurde der unteren Forstbehörde mit Datum 01.02.2018 angezeigt. Mit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist bis zum 31.01.2020 zu beginnen. Die Laufzeit der Gesamtmaßnahme Waldausgleich endet mit der Übergabe des Protokolls der gesicherten Kultur, ausgestellt durch die untere Forstbehörde.
- (1.8) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, Nachweise für die erfolgte Ersatzmaßnahme und das Protokoll der Endabnahme durch die untere Forstbehörde (im Status gesicherte Kultur in ca. 5 Jahren) zu erbringen.

**(2) Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Durch die Umsetzung des BPL geht Lebensraum von Tieren verloren. Für den Verlust von Brutstätten und Bruthabitaten sind folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- (2.1) Anbringung von zwölf Mauersegler-Nistkästen, die in die entstehenden Gebäude zu integrieren und in einer Höhe von mindestens sieben Metern anzuordnen sind. Es sind Nisthilfen aus Holzbeton von entsprechenden Fachfirmen zu verwenden. Das Anbringen und die Integration der Nisthilfen sind unter Anleitung eines ornithologischen Sachverständigen zu begleiten. Die Mitwirkung des ornithologischen Sachverständigen bei der Platzierung und Anbringung der Nisthilfen ist in geeigneter Form gegenüber der Stadt nachzuweisen.
- (2.2) Anbringung von sechs Fledermausganzzahreskästen im Bereich der festgesetzten Grünfläche und/oder im Umfeld des Geltungsbereiches des BPL unter Anleitung eines ornithologischen Sachverständigen. Auch hier ist der Nachweis gegenüber der Stadt in geeigneter Form zu erbringen.

**(3) Pflanzqualität der Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet**

- (3.1) Im BPL sind unter Teil B Textliche Festsetzungen Punkt VI (Flächen mit dem Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) die zu verwendenden Baum- und Straucharten sowie deren Anzahl festgesetzt worden.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Mindestpflanzqualität für die Baumpflanzungen innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze ist min. Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm
  - Mindestpflanzqualität für die Baumpflanzung innerhalb der mit „B“ und „C“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche ist min. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm oder verpflanzte Heister, mit Ballen, 200-250 cm
  - Mindestpflanzqualität für die Strauchpflanzungen ist Heister min. 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm und Sträucher min. 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm
  - Mindestqualität für die Kletterpflanzen sind Solitäre, 3 x Verpflanzt, im Container
- (3.2) Alle gemäß den Festsetzungen des BPL erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Begrünung im Plangebiet sind innerhalb einer Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu beginnen und spätestens bis zum 31.12.2021 abzuschließen.

Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Bepflanzung schriftlich an. Die Abnahme erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige und ist gemeinsam mit der Stadt, dem Investor und dem ausführenden Unternehmen durchzuführen.

Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Es ist eine vertraglich vereinbarte Entwicklungspflege von 5 Jahren vom Investor nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### § 3

#### Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der

- unter § 2 Abs. 2.1, 2.2 genannten Maßnahmen leistet der Investor eine Sicherheit in Höhe von 3.500,00 EUR (in Worten: dreitausendfünfhundert Euro) und für die
- unter § 2 Abs. 3.1 genannten Maßnahmen eine Sicherheit in Höhe von 60.000,00 EUR (in Worten: sechzigtausend Euro) Die Höhe dieser Sicherheitsleistung ergibt sich aus folgender Kostenschätzung auf Grundlage der Festsetzungen im BPL Teil B, Punkt VI:

- 15 Bäume großkronig Hochstamm a 390,00 €	5.850,00 €
- 38 Bäume Hochstamm a 310,00 €	11.780,00 €
- 1619 m <sup>2</sup> großflächige Strauchpflanzung a 25 €/m <sup>2</sup>	40.475,00 €
- 33 Kletterpflanzen a 40,00 €/St	1.320,00 €
	<u>59.425,00 €</u>

Die Sicherheiten sind jeweils durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) zu leisten.

(2) Die Bürgschaften sind mit Abschluss dieses Vertrages vorzulegen.

(3) Die Freigabe der jeweiligen Bürgschaften erfolgt nach

- Vorlage eines Berichtes des ornithologischen Sachverständigen bzw.
- Vorlage eines Vertrages mit einem Fachbetrieb für Garten und Grünpflege über die Entwicklungspflege von 5 Jahren.

(4) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen (**Anlage 5**).

#### § 4 Schallschutzwand

- (1) Gemäß BPL ist an der östlichen Grundstücksgrenze zwischen den Punkten „D“ und „E“ eine Schallschutzwand ohne seitliche Abstandsfläche mit 3 m Höhe und einer Länge von 65 m zu errichten. Die Schalldämmung der Schallschutzwand muss  $R_w \geq 25$  dB(A) entsprechen.  
Die Schallschutzwand ist gemäß BPL Textliche Festsetzungen VI Punkt 8 zu begrünen.
- (2) Die Schallschutzwand ist vor Aufnahme der Nutzung der Gebäude zu errichten. Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung ist zwei Wochen vorher der Stadt - Stadtentwicklungsamt – anzuzeigen.

#### § 5 Vertragsstrafe

- (1) Bei Nichteinhaltung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen kann die Stadt, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes eine Vertragsstrafe bis zu 5.000,00 € nach folgenden Maßgaben fordern:
  - Verspätete Fertigstellung der sich aus § 2 Abs. 3 genannten Maßnahmen und
  - Verspätete Fertigstellung der Schallschutzwand (§ 4 Abs. 2)

#### § 6 Ersatzvornahme

- (1) Aus diesem Vertrag ergeben sich für den Investor folgende Verpflichtungen:
  - a) dauerhaften funktionstüchtigen (schalldicht) Erhalt der Schallschutzwand und deren Begrünung
  - b) dauerhaften Erhalt der Baum- und Strauchpflanzungen und Ersatzpflanzungen bei Abgang

Kommt der Investor diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Stadt nach schriftlicher Aufforderung, in welcher eine angemessene Frist enthalten sein muss, berechtigt die erforderlichen Maßnahmen selbst zu veranlassen. Die Kosten, die ihr dafür entstehen, sind, zuzüglich eines angemessenen Aufschlags für den Verwaltungsaufwand, vom Investor zu ersetzen.

## § 7

### Vollstreckungsunterwerfung

Der Investor unterwirft sich gemäß § 8 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) hinsichtlich der unter §§ 5 und 6 genannten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

## § 8

### Sonstige Vereinbarung

Die Umsetzung des BPL ist mit der Neuerrichtung der gegenwärtig vorhandenen Zu- und Abfahrt gemäß zeichnerischer Festsetzung in Richtung Osten verbunden. Damit soll das Linksabbiegen in die Heegermühler Straße verhindert werden. Der Investor verpflichtet sich, alle notwendigen Planungen zur Gestaltung der Anbindung an die Bundesstraße B167 - Abschnitt Heegermühler Straße 14 - mit dem Sachgebieten Entwurfsplanung und Verkehrstechnik des Landesbetriebes Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde, abzustimmen. Sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Investor.

## § 9

### Haftungsausschluss der Stadt

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des BPL. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

## § 10

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- |   |  |          |
|---|--|----------|
| - | Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“<br>Satzungsfassung vom 01.02.2018 – Planzeichnung | Anlage 1 |
| - | Vertragsgebiet   | Anlage 2 |
| - | Fläche für waldverbessernde Maßnahmen  | Anlage 3 |
| - | forstrechtliche Genehmigung des Landesbetriebes<br>Forst Brandenburg                             | Anlage 4 |
| - | Vordruck Vertragserfüllungsbürgschaft  | Anlage 5 |



**§ 11**

**Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor 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.

**§ 12**

**Wirksamwerden, Kündigung**

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.
- (2) Beide Parteien können den Vertrag durch schriftliche Erklärung kündigen, wenn die Satzung über den BPL nicht beschlossen, aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.

Eberswalde, den .....

Finowfurt, den *15.03.2018* .....

Für die Stadt

Für den Investor

Boginski  
Bürgermeister

  
Guido Ney  
Geschäftsführer

**Ney Immobilien KG**

Luckenwaldstraße 2  
16244 Schorfheide/OT Finowfurt  
Telefon 03335 - 3 10 25  
Mobil 0152 - 09387230

Anne Fellner  
Baudezernentin  
-stellv. Bürgermeisterin-

*Kontrahierung:*  
*i. A. Constanze Birk*  
*21.3.18*  
Landesbetrieb Forst Brandenburg  
Oberförsterei Eberswalde  
Schwappachweg 2  
16225 Eberswalde  
Tel.: 03334-2759305, Fax: 03334-2759300