

Anlage zur Beschlussvorlage BV/0673/2022

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324  
„Käthe-Kollwitz-Straße“**

ASWU: 14.06.2022

StVV: 28.06.2022

*Durchführungsvertrag Nr. 61-2021-12 inklusive Anlagen*

Durchführungsvertrag Nr. 61-2021-12  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324  
„Käthe-Kollwitz-Straße“

Die Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch Götz Herrmann,  
Bürgermeister

und BGAG Immobilien Ost GmbH  
Wilhelm-Leuschner-Straße 81  
60329 Frankfurt

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch Oliver Richter und Harald Lötsch

schließen folgenden Vertrag:

## Teil I. Allgemeines

### § A 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist

die Realisierung einer neuen Wohnanlage an der „Käthe-Kollwitz-Straße“ im Vertragsgebiet (gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) **Anlage 2**)

Das Vorhaben beinhaltet die

- Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten in Form von fünf Stadthäusern
- Errichtung einer Stellplatzanlage in Form von 2 abgesenkten überdachten Carports, ebenerdigen Stellplätzen sowie Fahrradabstellanlagen
- Errichtung einer privaten Erschließungsanlage
- Errichtung eines Spielplatzes rd. 200 m<sup>2</sup>
- Gestaltung der Außenanlagen

(2) Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke Gemarkung Eberswalde, Flur: 7, Flurstück 490 und Teile des Flurstücks 22/1, (Gemarkung Eberswalde, Flur: 5) mit einer Fläche von ca. 239 m<sup>2</sup> nach seinem städtebaulichen Konzept im VEP Anlage 2 zu bebauen. Der Vorhabenträger ist eingetragener Eigentümer des Flurstücks 490. Das Flurstück 22/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Eberswalde. Der für die Anlage der Verkehrsfläche benötigte Flächenanteil wird durch den Vorhabenträger erworben.

(3) Das Vertragsgebiet 1 umfasst die in der **Anlage 1** umgrenzte Fläche in einer Größe von ca. 0,84 ha und das Vertragsgebiet 2 umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

### § A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- |   |          |
|---|----------|
| a) Lageplan mit den Grenzen der Vertragsgebiete 1 und 2                               | Anlage 1 |
| b) Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freianlagen                                    | Anlage 2 |
| c) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“<br>Satzungsfassung | Anlage 3 |
| d) Pflanzliste  | Anlage 4 |
| e) Teilungsplan Vermesser   | Anlage 5 |
| f) Pflegekonzept Ersatzfläche für Zauneidechsen                                       | Anlage 6 |
| g) Übersichtsplan Dienstbarkeiten   | Anlage 7 |
| h) Gestattungsvertrag   | Anlage 8 |
| i) Konzeption für externe Ausgleichsfläche  | Anlage 9 |

## Teil II. Vorhaben

### § V 1 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt die zwischenzeitlich brachgefallene Fläche, die bereits früher mit Wohnhäusern bebaut gewesen war, einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan in der Anlage 2 stellt das zu errichtende Vorhaben dar. Das Vertragsgebiet liegt am nördlichen Rand des geschlossenen Siedlungsgebietes des Stadtbezirks Nordend unmittelbar an der Käthe-Kollwitz-Straße.

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung einer Wohnanlage in Form von fünf weitgehend identischen Stadthäusern mit jeweils drei Geschossen, wobei das 2. Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (**Anlage 2**) zu errichten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß dem VEP (**Anlage 2**) zur Schaffung von Terrassen in den Erdgeschosszonen und Balkonen in den Obergeschossen mit einer Süd- und/oder Westausrichtung.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung von Kfz-Stellplätzen in Form von zwei im Gelände abgesenkten, überdachten Carports samt Dachbegrünung mit je 9 Stellplätzen sowie 20 ebenerdigen Stellplätzen ohne Überdachung.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung von dezentralen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Form von gemeinschaftlich genutzten Abstellanlagen in den Carports (überdacht), Abstellmöglichkeiten an der nördlichen Erschließungsstraße sowie ein Fahrradkeller im Haus Nr. 38.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung von Abstellrichtungen für Abfallbehälter, welche eingezäunt und begrünt werden gemäß dem VEP (**Anlage 2**).
- (6) Des Weiteren stellt er sicher, auf dem Areal einen Spielplatz herzurichten, wie in der **Anlage 2** dargestellt. Dieser umfasst eine Spielfläche von rd. 200 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine Sandkiste, Kleinspielgeräte (in Form eines Wipptiers und einer Schaukel) und Sitzmöglichkeiten.

## **§ V 2 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller Maßnahmen, die für die Realisierung des unter § V 1 genannten Vorhabens erforderlich sind.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBPL) Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ einen vollständigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Spätestens 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung ist mit dem Vorhaben zu beginnen. Es ist innerhalb von 60 Monaten nach Baubeginn endgültig und vollständig gemäß § V 1 fertigzustellen.
- (3) Die vorgenannte Durchführungsfrist kann mit Zustimmung der Stadt verlängert werden. Eine Verlängerung der vorgenannten Fristen wird insbesondere dann gewährt, wenn sich unvorhergesehene Umstände, wie z. B. Pandemien, außergewöhnliche geopolitische Ereignisse etc. nachhaltig auf den Bausektor in Form von Liefer- und / oder Kapazitätsengpässen und damit verbunden in nicht plan- und vorhersehbaren Preisgestaltungen auswirken.

## **§ V 3 Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb**

Als zusätzlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vBPL zu folgenden Maßnahmen.

innerhalb der Fläche für Wohnen der Teilfläche A:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Ausgleich von 20 nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäumen zur Anpflanzung von 17 Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm innerhalb der begrünbaren Flächenanteile (unter Beachtung der Anlage 4).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für den sonstigen Ausgleich nach dem Barnimer Modell innerhalb des Geltungsbereichs des vBPL weitere 16 Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen (unter Beachtung der Anlage 4).
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Ausgleich von ruderalen Gehölz- und Ziergehölzverlusten zur Anpflanzung von 531 m<sup>2</sup> gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern, Qualität: Sträucher 4 TR, h = 70 – 100 cm an verschiedenen Stellen der Freianlagen (unter Beachtung der Anlage 4).

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich innerhalb der begrünbaren Flächen der Teilfläche A zum Anlegen von gärtnerischen Rasen und punktuellen Rosenbepflanzungen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Ausgleich von verlorengehenden ruderalen Grasfluren zur Herstellung von extensiven Dachbegrünungen auf den Dachflächen der Gebäude und Carports auf einer Gesamtfäche von 1.400 m<sup>2</sup>.

außerhalb des Geltungsbereiches des vBPL:

- (6) Im Bereich der vorhabenträgereigenen Bestandwohnbebauung Hausnummer 2 bis 24 nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße (Vertragsgebiet 2) werden auf derzeitig z.T. gehölzfreien Freiflächen Maßnahmen zur Aufwertung der Biotop- und Freiraumstrukturen vorgesehen. Zu diesem Zweck erfolgen verpflichtend unter Wahrung der bestehenden Wohn- und Freiraumqualitäten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf den oben genannten z.T. gehölzfreien Freiflächen entlang der Käthe-Kollwitz-Straße insgesamt 19 Laubbäume und Kiefern im ausgewogenen Verhältnis und rd. 930 m<sup>2</sup> Gehölze gemäß Anlage 9 zu pflanzen.

#### **§ V 4 Artenschutzrechtliche Belange**

Zauneidechsen:

- (1) Im Bereich einer offen gelassenen Ruderalfläche unweit des Geltungsbereichs zwischen den Straßen VKSK Justsche Grube und Sonnenweg verpflichtet sich der Vorhabenträger auf einer Fläche von 3.500 m<sup>2</sup> Zauneidechsenhabitate herzurichten, um im Vertragsgebiet 1 verursachte Habitatverluste dauerhaft zu kompensieren. Die Umsiedlung erfolgte bis zum Herbst 2021.
- (2) Der Vorhabenträger hat zur Sicherstellung der notwendigen 20-jährigen Pflege der Ersatzfläche für die aus dem Vorhabengebiet umgesiedelten Zauneidechsen ein Pflegekonzept erstellt und mit der UNB (untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Das Pflegekonzept ist als Anlage 6 Bestandteil des Vertrages. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller im Pflegekonzept benannten Maßnahmen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls zu einer 3-jährigen Erfolgskontrolle der Zauneidechsen. Diese Kontrolle muss durch einen Artenschutzsachverständigen nach fachlichen Standards durchgeführt werden. Die Kontrolle erfolgt im 1. Jahr (2022) und im 3. Jahr (2024) nach Ansiedlung auf der hergerichteten Ersatzfläche.
- (4) Zum Nachweis des Flächenzugriffs ist dem Stadtentwicklungsamt vor Inkrafttreten des vBPL der Gestattungsvertrag (Anlage 8) mit dem Flächeneigentümer vorzulegen.

Vögel:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Anbringen von 45 artspezifischen Nisthilfen an Bäumen und 10 Niststätten an Gebäuden.

Von diesen 45 Nistkästen sollen **30** im Geltungsbereich des vBPL und auf vorhabenträgereigenen Grundstücken an der Käthe-Kollwitz-Straße angebracht werden, wo eine genügende Anzahl geeigneter älterer Bäume zur Verfügung steht.

Die **15** weiteren Nistkästen müssen an Bäumen im nahegelegenen Stadtwald angebracht werden. Dies hat in Absprache mit dem Stadtförster und dem Stadtentwicklungsamt zu erfolgen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Anbau von 10 Niststätten an den geplanten Gebäuden, um dem Lebensraumfunktionsverlust von Gebäudebrütern zu kompensieren.

Alternativstandorte sind in Absprache mit der UNB möglich.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung von Erfolgskontrollen durch einen Sachverständigen. Eine Erfolgskontrolle ist nach dem Anbringen im Frühjahr 2022 und im Herbst 2022 sowie im Herbst 2024 durchzuführen. Die Kontrolle wird zusammen mit der erforderlichen Reinigung der Kästen durchgeführt und die Standorte der Nistkästen sind in einer Karte festzuhalten.

Fledermäuse:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich **10** Fledermauskästen an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen bzw. zu integrieren, um den Funktionsverlust zu kompensieren.

Ameisen:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Ameisennest samt Ameisenvolk vor Durchführung der Baumaßnahme auf einen geeigneten Standort außerhalb des Geltungsbereichs in der Zeit von April – Juni 2022 umzusiedeln.
- (2) Der neue Standort muss vor Umsiedlung mit der unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit der unteren Forstbehörde abgestimmt werden. Die Maßnahme erfolgt durch fachkundiges Personal wie zum Beispiel durch die Ameisenschutzwerke oder einem Sachverständigen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor der Umsiedlung das Nest mit einem temporären Schutzzaun einzuzäunen, da im Nahbereich schon Baumrodungen und Bautätigkeiten erfolgen.

Dem Stadtentwicklungsamt sind zu allen unter § V 4 genannten Maßnahmen dementsprechende Nachweise der Erfüllung zu erbringen und schriftlich einzureichen.

## § V 5 Pflanzmaßnahmen / Umfeldgestaltung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 6 festgelegte Baumpflanzungen vorzunehmen. Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 33 Bäume gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die Baumarten der innerhalb des Vertragsgebiets 1 zu realisierenden Pflanzungen sind der **Anlage 4** zu entnehmen.
- (2) Die Pflanzung ist spätestens zum nächsten Frühjahr nach Errichtung und Innutzungsnahme der einzelnen Gebäude fertigzustellen und innerhalb von 4 Wochen dem Stadtentwicklungsamt sowie Tiefbauamt anzuzeigen und nachzuweisen. Ein vor-Ort-Termin mit den Ämtern zur Abnahme ist durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.
- (3) Der Vorhabenträger weist gegenüber der Stadt eine vertraglich vereinbarte Entwicklungspflege von 3 Jahren nach. Die Baumpflanzungen innerhalb des Vorhabengrundstücks sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei der Umfeldgestaltung einige ortsbildprägende Vegetationsstrukturen zu erhalten, wie beispielsweise zwei Wald-Kiefern an der südöstlichen Grundstücksgrenze und 3 Zitterpappeln an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Vertragsgebietes 1.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur regelmäßigen Kontrolle der Bäume auf ihre Verkehrssicherheit zum Schutz der künftigen Eigentümer.
- (6) Es sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wie Bodenaustausch im Bereich der Baumgruben 200x200x150 cm durch Einbringen von einem Substrat aus Vulkatree oder gleichwertigem Material, dem Herstellen eines Gießrandes aus Kunststoff sowie das Aufstellen von Pfahldreiböcken oder anderer fachgerechter Ausführungen.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sicherung einer angemessenen ökologischen Funktion des Gebiets mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner. In Form von einer durchgrünten und aufgelockerten Struktur mit gemeinschaftlich genutzten Freiflächen gemäß VEP. Für Neuansaat zwischen den Gehölzpflanzungen sind regionale und zertifizierte Saatgutmischungen zu verwenden.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei der gärtnerischen Gestaltung zur Herstellung von Sitzgelegenheiten und Schmuckplätzen, mit unterschiedlichen Rosenbepflanzungen.

- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Areal einen Spielplatz für Kleinkinder zu errichten, wie in der Anlage 2 dargestellt. Dieser umfasst eine Spielfläche von rd. 200 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine Sandkiste, Kleinspielgeräte und Sitzmöglichkeiten.
- (10) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Spielplatz vor Ort vom TÜV abnehmen zu lassen und einen entsprechenden Nachweis dem Stadtentwicklungsamt zu übermitteln.
- (11) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Spielplatz dauerhaft im technisch einwandfreien Zustand zu halten und gemäß den gesetzlichen Vorgaben regelmäßig durch Sachkundige für Spielgeräte abnehmen zu lassen sowie die Wege die vom Spielplatz auf die Straße führen, durch ein Drängelgitter zu sichern.
- (12) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumpflanzung sowie den Spielplatz vor Ort durch die Fachämter des Baudezernats abnehmen zu lassen. Ein entsprechender Termin ist mit dem Stadtentwicklungsamt abzustimmen.
- (13) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Einbau insektenfreundlicher Leuchtmittel. Als insektenfreundliche Leuchtmittel gelten Lampenkörper mit einer geringen Abstrahlungsgeometrie (max. 80° Abstrahlwinkel, nach oben abgeschirmt), mit warmweißen LED-Lampen (max. 3000 Kelvin) mit Blau- und UV- Filtern. Die Oberfläche des Gehäuses darf nicht wärmer als 60 Grad Celsius werden. Die Lichtanlagen sind mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärke oder einer uhrzeitgesteuerten Abschaltung zu versehen. Die Anforderungen der DIN EN 13201-5, DIN 13201-2 und DIN EN 13201-1 sind zu beachten. Die Beleuchtungsstärke sollte sich dabei an der niedrigsten Beleuchtungsklasse orientieren. In den Bauantragsunterlagen sind die zum Einsatz kommenden Leuchtmittel anzugeben.

### **Teil III. Erschließung**

- (1) Das Grundstück liegt an der bedarfsgerecht ausgebauten Käthe-Kollwitz-Straße an. Die Zufahrt zur östlichen Stellplatzanlage erfolgt unmittelbar von dieser. Zusätzlich zur Käthe-Kollwitz-Straße wird am nördlichen und westlichen Rand des Vertragsgebiets 1 eine Privatstraße errichtet. Diese dient als zusätzliche Erschließung für Anlieger.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die geplante Privatstraße am westlichen und nördlichen Rand des Vorhabengebietes im Rahmen des Vorhabens zu befestigen und in gleicher Art wie deren bereits bestehende östliche Verlängerung bis zur Poratzstraße auszubauen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur dauerhaften Instandhaltung und Verkehrssicherung der Privatstraße im Gebiet. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Anbindung an die öffentliche Käthe-Kollwitz-Straße ist rechtzeitig die erforderliche Genehmigung vor Beginn der Baumaßnahme beim Tiefbauamt einzuholen. Dem Tiefbauamt sind dafür die vollständigen Entwurfsunterlagen für den Straßenneubau einzureichen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 8 des vBPL eine Befestigung von Terrassen, Wegen und Zufahrten innerhalb der Flächen für Wohnen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- (5) Auf Grund der geänderten Höhe und der Lage der Planstraße ist es notwendig, den in der Anlage 2 gekennzeichneten bestehenden Erschließungsweg zur Kleingartenanlage in der nordwestlichen Kurve anzupassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur baulichen Anpassung.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur grundbuchlichen Sicherung eines Geh- und Fahrrechts für die in der Anlage 7 dargestellten Flächen zu Gunsten des folgenden Nutzerkreises: wie Mitbewohner, Bedienstete, Besucher, Mieter oder Pächter, Kleingärtner, Lieferanten und Versorgungsunternehmen. Die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Fäkalienabfuhrfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge im Rahmen der Baumpflege dürfen den Weg ebenfalls benutzen. Die Ausübung der Grunddienstbarkeiten ist unentgeltlich.
- (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur folgenden Eintragung ins Grundbuch: Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes gestattet dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes, den dienenden Grundbesitz im Bereich des Geh- und Fahrrechts dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die derzeit anliegen, zu benutzen. Das betrifft nicht die Neuverlegung von noch nicht anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Derzeit anliegend sind Leitungen für Strom, Telekommunikations-, Gasversorgung und eine private von den Kleingärtnern errichtete Wasserleitung. Die Ausübung der Grunddienstbarkeiten ist unentgeltlich.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Duldung der Nutzung der in der Anlage 7 dargestellten Fläche durch die Allgemeinheit, zu Fuß und mit dem Fahrrad.
- (9) Die grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Einreichung der Bauantragsunterlagen dem Stadtentwicklungsamt nachzuweisen.
- (10) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Instandhaltung, Instandsetzung und die Verkehrssicherung (z. B. Winterdienst) der dargestellten Fläche der Anlage 7 und trägt die Kosten hierfür.

- (11) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Entfernung der Poller am Ende der bereits bestehenden ausgebauten Straße, damit eine durchgehende Befahrbarkeit der gesamten Straße gewährleistet ist.

## **Teil IV. Schlussbestimmungen**

### **§ S 1 Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung sämtlicher Planungskosten.

### **§ S 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese zu verpflichten, diese Verpflichtungen ihrerseits wiederum in gleicher Weise ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtungen aufzuerlegen. Die Stadt ist über eine Rechtsnachfolge schriftlich zu informieren und erhält eine Abschrift des Vertrages.

### **§ S 3 Artenschutz**

- (1) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Vorschriften des Artenschutzes kraft Gesetzes gelten und diese zu beachten sind. Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass artenschutzrechtliche Belange, durch Auffinden geschützter Pflanzen und Tiere, betroffen sind, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu kontaktieren.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich entsprechend dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in frei zugänglichen Bereichen (Zufahrt, Stellplätze, Spielflächen) siehe § V 5 Nr. 13.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich aus artenschutzrechtlichen Gründen, die durchzuführenden Fäll- und Rodungsarbeiten im Baustellenbereich nur in der Winterruhe bzw. außerhalb der Brutzeiten der Brutvögel durchzuführen. Baumfällungen und Rodungen sollen nur in der Zeit der Winterruhe vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Außerdem verpflichtet er sich in der Zeit vom 01. März bis 30. September keine Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Es sei denn, es liegt eine entsprechende Genehmigung vor.

#### **§ S 4 Sonstige Verpflichtungen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß dem Entwässerungskonzept das Niederschlagswasser von Dachflächen und Geländeoberflächen innerhalb des Gebietes der natürlichen Versickerung über Mulden und / oder Rigolen sowie ggf. Sickerpackungen zuzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Niederschlagswasser der nördlichen Privatstraße vollständig im Plangebiet zu versickern.

#### **§ S 5 Vertragsstrafe**

- (1) Bei Nichteinhaltung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen kann die Stadt, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes eine Vertragsstrafe fordern. Sollte nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt und gesetzter Frist von 4 Wochen der Vorhabenträger der Vertragserfüllung nicht nachgekommen sein, ist die Stadt berechtigt, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

Verstoß gegen

- § V 5 (1): 300 € je nicht gepflanzten Baum
- § V 5 (8): 15.000 € bei nicht Herstellung des Spielplatzes
- § V 4 (1) Vögel: 100 € je nicht angebrachten Nistkasten
- § V 4 (1) Fledermäuse: 100 € je nicht angebrachten Fledermauskasten

### **§ S 6 Haftungsausschluss der Stadt**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
  
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ S 7 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 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.

### **§ S 8 Regelungen bei Abweichung vom Vertrag**

- (1) Geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Durchführungsvertrags zur Ausführung des Vertrages / Vorhabens können mit Einvernehmen des Baudezernats – Stadtentwicklungsamtes – zulässig sein und bedürfen keiner Änderung dieses Vertrages. Geringfügig sind Abweichungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren (beispielsweise: Ausstattung Spielplatz).

### § 9 Wirksamwerden, Kündigung

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch die Vertragspartner wirksam.
  
- (2) Beide Parteien können den Vertrag durch schriftliche Erklärung kündigen, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ nicht beschlossen, aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.

Eberswalde, den .....

Eberswalde, den 18.05.22

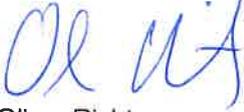
Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

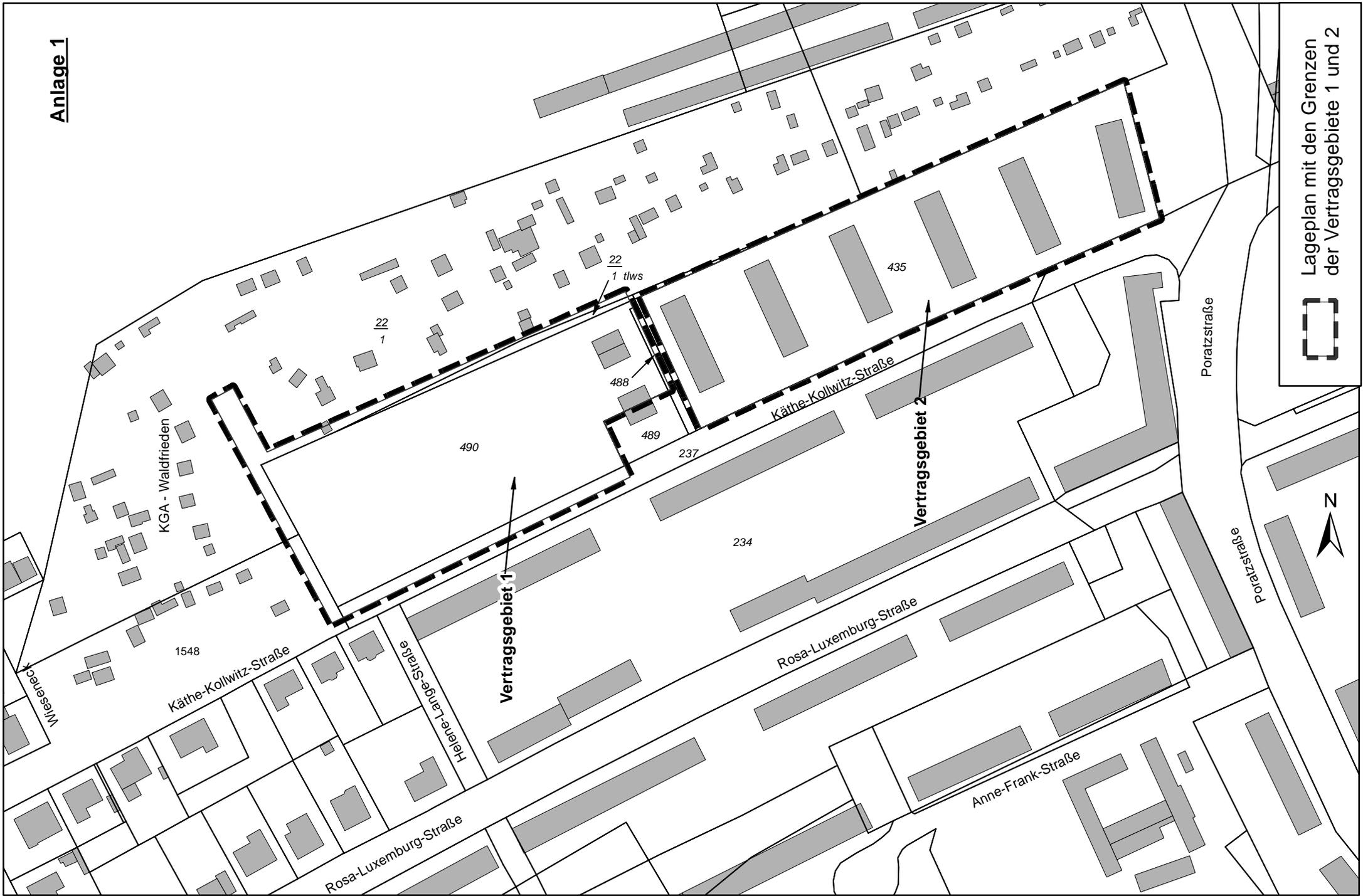
Götz Herrmann  
Bürgermeister

Harald Lötsch  
BGAG Immobilien Ost GmbH

Anne Fellner  
Erste Beigeordnete  
Baudezernentin

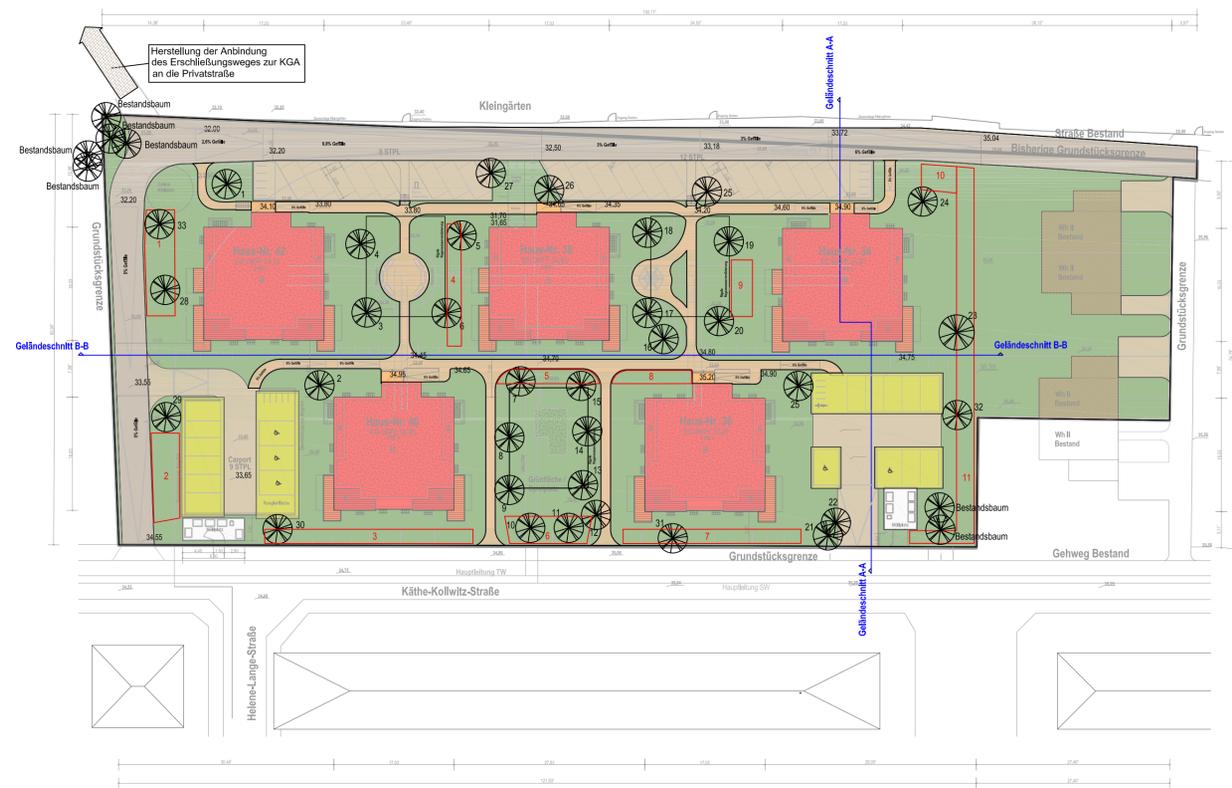
  
Oliver Richter  
BGAG Immobilien Ost GmbH  
BGAG Immobilien Ost GmbH  
Wilhelm-Leuschner-Straße 81  
60329 Frankfurt am Main

**Anlage 1**



Lageplan mit den Grenzen  
der Vertragsgebiete 1 und 2





### Zeichenerklärung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

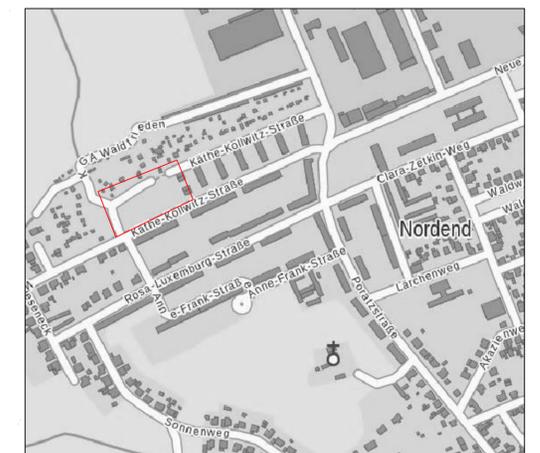
Gebäudefläche / Dachüberstand	
Bestandsgebäude	
Balkone und Vordächer	
Carports mit Dachbegrünung	
Zufahrtweg (Privatstraße)	
Stellplätze einschl. Fahrradabstellanlagen	
Zahl der Vollgeschosse (ab Hörsenmaß, § 20 Abs. 1 BauNVO)	III
Geländehöhe	35,04
Gärten und gärtnerisch angelegte Gemeinschaftsfläche	
Fläche mit Strauchpflanzungen (Ausgleichsmaßnahme) mit Zuordnungsnummer	10
Bestandsbäume und Baum-Ersatzstandorte	

Vorhabenträger:  
 BGAG Immobilien Ost GmbH  
 Wilhelm-Leuschner-Straße 81, 60329 Frankfurt

Entwurfsverfasser:  
 Architekturbüro Heinrich  
 Schloßstraße 68, 12165 Berlin

Planverfasser:  
 Dipl. Ing. Volker Schmidt - Ort + Plan  
 Pfeilstraße 11, 16225 Eberswalde

### Übersichtskarte M 1:5.000



### Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324

für das Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße

Stadt Eberswalde, Ortsteil Nordend



**Maßnahme 1: Anpflanzung von Bäumen**

	Nadelbäume: Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
	Laubbäume: Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Corylus colurna, Malus sylvestris agg, Prunus padus, Prunus pissier agg, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Fila cordata	Feld-Ahorn, Sand-Ahne, Hainbuche, Weißdorn, Baumhasel, Hainbuche, Traubeneiche, Weibstrauch, Gemeine Malbeere, Vogelbeere, Winter-Linde

Qualitäten: Hochstämmen, SU 16-18 cm  
 Menge: 19 Stück (8 Gemeine Kiefern, 11 Laubbäume)  
 Verbietschutzmaßnahmen: nicht erforderlich  
 Standorte: Dreieck  
 Pflege: einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungsphase incl. Wässerung  
 Unterhaltungsphase: dauerhaft (ggf. Wässerung, Einrichtungs- und Pflegeschritt)

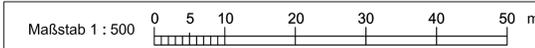
**Maßnahme 2: Anpflanzung von Sträuchern**

	Pflanzfläche mit Nr. 10	Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cyllus sanguinea, Eonymus europaeus, Ribes calthivum, Rosa canina agg, Rosa roxburghii agg, Rosa rugosissima agg, Rosa wichuraiana agg, Sambucus nigra, Viburnum opulus	Blaubeer-Heidekraut, Gemeine Hasel, Eichelhäher-Weißdorn, Besen-Grüne, Blaubeer-Heidekraut, Gemeines Pfaffenblüthen, Kriechrose, Hunds-Rose, Hecken-Rose, Wein-Rose, Kolbenartige Rose, Fla-Rose, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball
--	-------------------------	---	---

Qualitäten: Gehölzplanung Sträucher: 4 TR, h = 70-100 cm  
 Menge: 11 Sträucher à 1 m  
 Verbietschutzmaßnahmen: nicht erforderlich  
 Pflege: einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungsphase incl. Wässerung  
 Unterhaltungsphase: dauerhaft (ggf. Wässerung, Pflegeschritt)

Planunterlagen: Lageplan  
 Stand August 2020

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis



Zeichenerklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zeichnerische Festsetzungen:

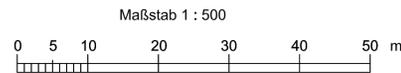
- Fläche für Wohnen
Private Verkehrsfläche
Oberkante Verkehrsfläche
Baugrenze
Grenze für Abweichungen von der Baugrenze
Fläche für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen (z.B. Müllplätze, Fahrradstellplätze)
Zweckbestimmung Stellplätze / Garagen und Carports
Zweckbestimmung Fläche für Abfallbehälter
Abgrenzung von Teilflächen innerhalb der Fläche für Wohnen
Spielplatz für Kleinkinder
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
Höhe OK EG-Fußboden
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



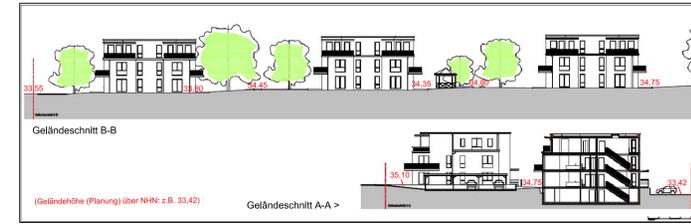
Planunterlage: Lageplan

ÖbVI Vermessungsbüro Mallon Eberswalde
Stand August 2020

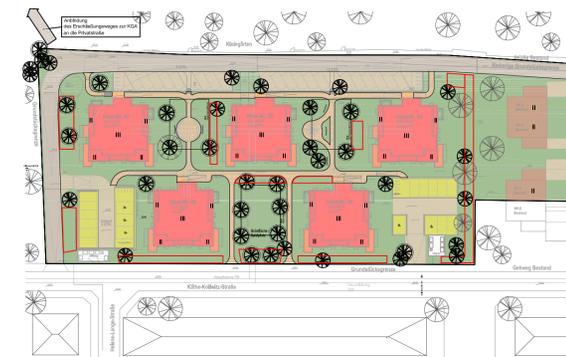
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis
Flurstücksverzeichnis:
Gemarkung Eberswalde, Flur 7, Flurstück 490
Gemarkung Eberswalde, Flur 5, Flurstück 22/1 teilweise



Geländeschnitte und Ansichten (nicht Bestandteil der Festsetzung)



Übernahme Vorhaben- und Erschließungsplan (1:1.000) (nicht Bestandteil der Festsetzung)



Konzeption für externe Ausgleichsflächen (unmaßstäblich) (nicht Bestandteil der Festsetzung)



Table with 2 columns: Maßnahme 1: Anpflanzung von Bäumen and Maßnahme 2: Anpflanzung von Sträuchern. Lists tree and shrub species and their quantities.



Textliche Festsetzungen

- 1. Auf der Fläche für Wohnen, Teilflächen A und B, sind Räume für freie Berufe oder in ähnlicher Art ausgebaut...
2. Auf der Fläche für Wohnen Teilfläche A darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden...
3. Auf der Fläche für Wohnen kann ein Vortreten von Vordächern bis zu 1,50 m vor die Baugrenze zugelassen werden...
4. Auf der Fläche für Wohnen, Teilfläche A, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig...
5. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten...
6. Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 33 Bäume gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen...
7. Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 500 m² Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen...
8. Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Terrassen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen...

Pflanzliste

Auswahl aus der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten (in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019)

Table listing trees (Bäume) and shrubs (Sträucher) with their scientific names and common names.

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern...

Durchführungsvertrag

- Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 "Käthe-Kollwitz-Straße" gehört ein Durchführungsvertrag. Zur Realisierung des Vorhabens regelt der Vertrag nachfolgende Inhalte:
- Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit 36 Wohnungen sowie individuelle Gärten und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen
- Anlage einer Privatstraße und Anbindung an die Käthe-Kollwitz-Straße
- Anpassung des Weges zur Kleingartenanlage
- Errichtung von Stellplatzanlagen
- Anlage eines Spielplatzes
- Umsiedelung von Zauneidechsen und Anlage eines Ersatzlebensraums...
- Naturschutzfachliche Bestimmungen zu einer insektenverträglichen Außenbeleuchtung
- Entwicklung externer Pflanzflächen als Ausgleichsmaßnahme
- Regelungen bezüglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Verfahrensvermerke

- 1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach...
2. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... übereinstimmt.
3. Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde ortsüblich bekannt gemacht worden...

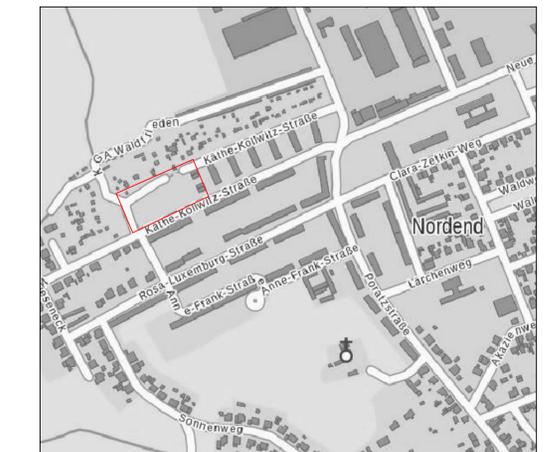
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147 m.W.v. 15. September 2021).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Oktober 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21[Nr.5]).
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I / 12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I / 17 [Nr. 28]).

Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Übersichtskarte M 1:5.000



Stadt Eberswalde Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 "Käthe-Kollwitz-Straße"

Table with 2 columns: Verfahrensstand, Satzungsfassung, Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt and Maßstab: 1 : 500, Datum: 11.04.2022

Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“

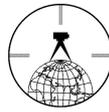
Auswahl aus der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten (in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019)

### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Corylus columa</i>	Baumhasel
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Holzapfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa eletica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball



**Käthe-Kollwitz-Straße Teilungsentwurf**

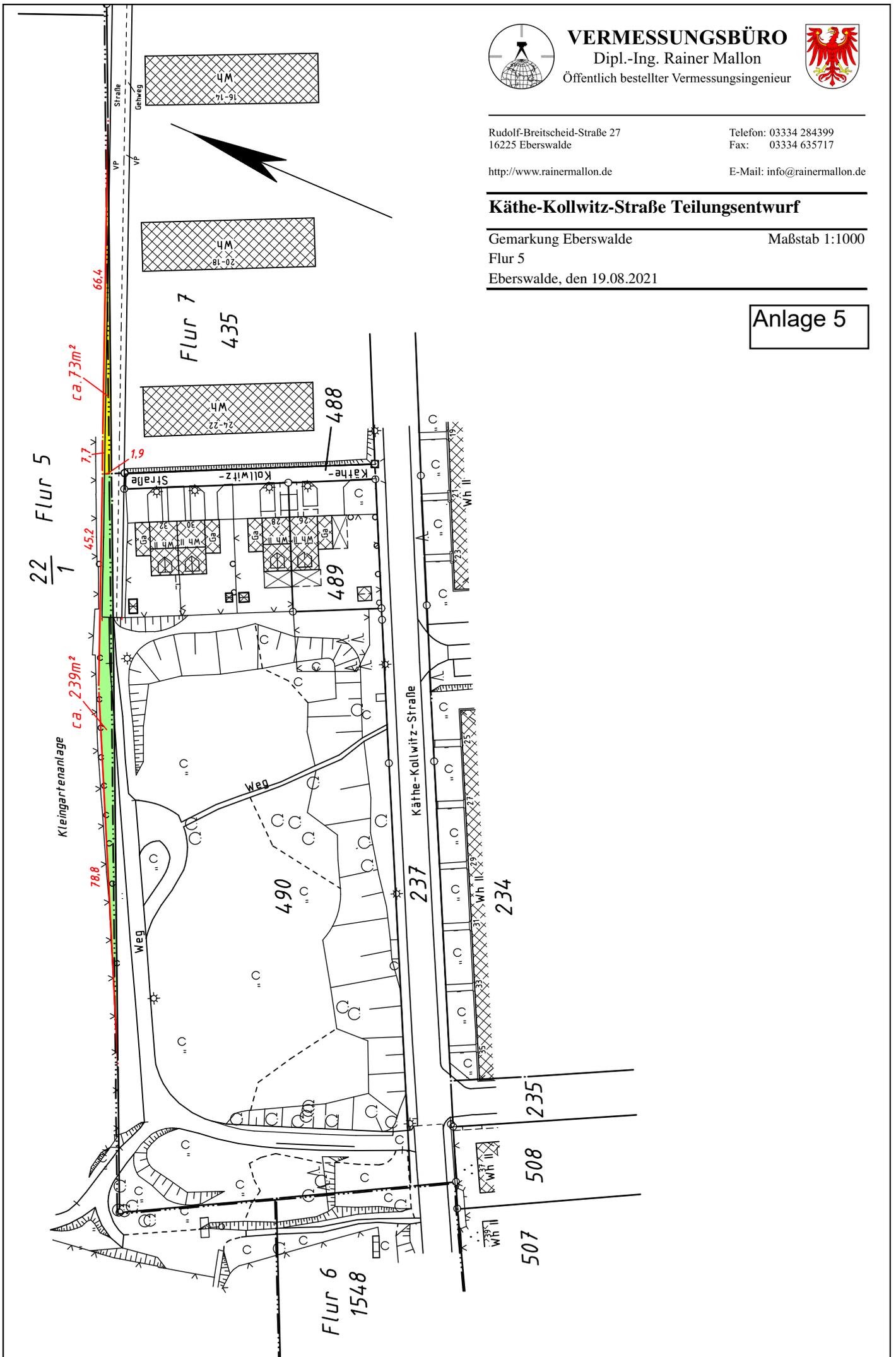
Gemarkung Eberswalde

Maßstab 1:1000

Flur 5

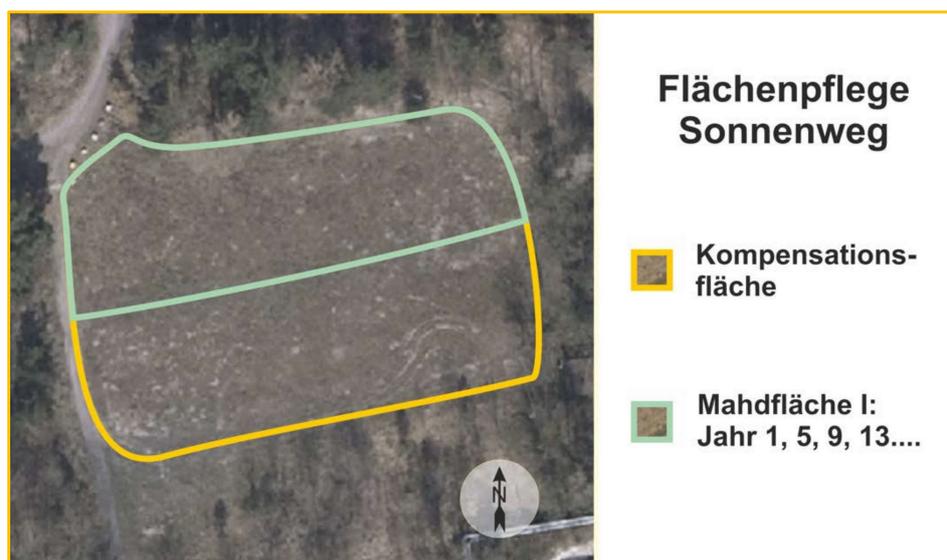
Eberswalde, den 19.08.2021

Anlage 5

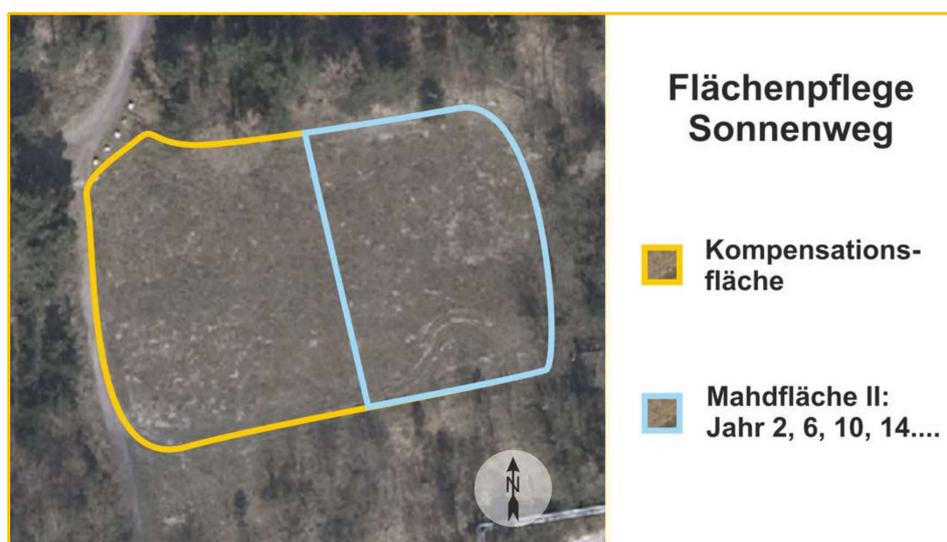


## Flächenpflege Sonnenweg

Zur langfristigen Flächenpflege wird in jedem Jahr eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> Teilfläche gemäht. Dies entspricht etwa der Hälfte der Gesamtfläche. Der zu mähende Flächenteil variiert von Jahr zu Jahr, so dass durch dieses Mahdkonzept in kleinem Rahmen ein strukturelles Mosaik entsteht. Die Mahd muss händisch erfolgen oder mit Maschineneinsatz unter Vermeidung von Verletzungsgefahren für Zauneidechsen: Einachser, Balkenmäher, Freischneider (Schnitthöhe >10 cm). Das Schnittgut verbleibt konzentriert in Randbereichen der Fläche. Die Mahd wird auf Mitte Oktober bis Mitte Februar festgelegt.



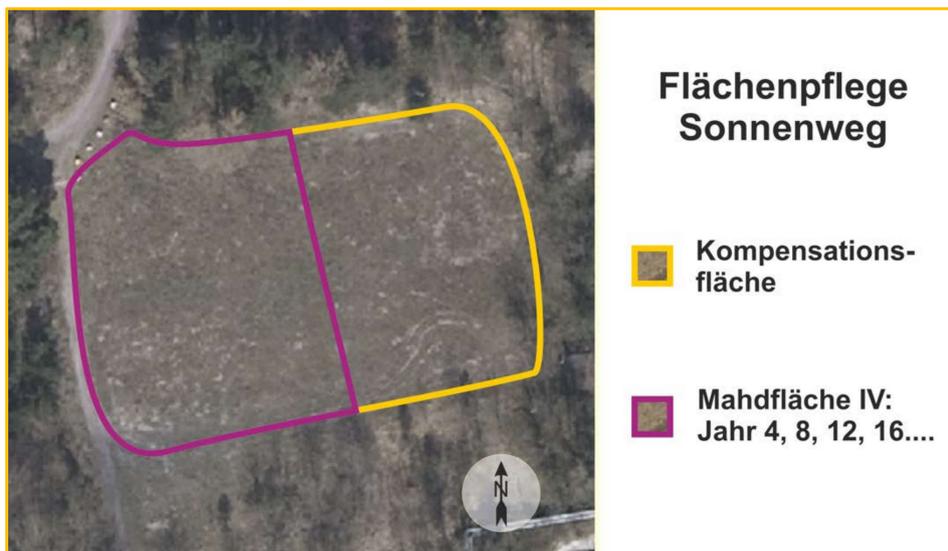
Die Mahdfläche I wird in den Jahren 1, 5, 9, 13 usw. gemäht. Das Schnittgut wird konzentriert am Rand der Fläche gelagert. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben, da die Reste verfilzen und die Lebensraumentwicklung stören.



Die Mahdfläche II wird in den Jahren 2, 6, 10, 14 usw. gemäht. Das Schnittgut wird am Rand der Fläche konzentriert gelagert. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben, um eine Verfilzung und Lebensraumverschlechterung zu vermeiden.



Die Mahdfläche III wird in den Jahren 3, 7, 11, 15 usw. gemäht. Das Schnittgut wird am Rand der Fläche konzentriert gelagert. Das Mahdgut darf nicht auf der freien Fläche verbleiben. Das Schnittgut könnte anderenfalls die Lebensraumentwicklung negativ beeinflussen.



Die Mahdfläche IV wird in den Jahren 4, 8, 12, 16 usw. gemäht. Das Schnittgut wird von der Mahdfläche entfernt und am Rand der Fläche konzentriert gelagert. Das Mahdgut darf nicht auf der freien Fläche verbleiben, um negative Entwicklungen zu verhindern.



 Ausübungsbereich der Dienstbarkeit, nicht maßstäblich

Maßstab: 1:1.500 

## Infoblatt zum Gestattungsvertrag

Der beiliegende Gestattungsvertrag ist in dieser Form ausverhandelt. Die gegenseitige Unterschriftsleistung ist für den 31.05.2022 vorgesehen.

Ein unterschriebenes Exemplar ist für den rechtzeitigen Versand zum ASWU nicht möglich.

Für die StVV am 28.06.2022 wird der unterschriebene Gestattungsvertrag der Beschlussvorlage beigefügt.

**Gestattungsvertrag**  
**über die Inanspruchnahme eines stadteigenen Grundstückes**  
**zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen**

Zwischen der           Stadt Eberswalde,  
                                  vertreten durch den Bürgermeister  
                                  Herrn Götz Herrmann  
                                  Breite Straße 41 – 44  
                                  16225 Eberswalde

nachfolgend **Gestattungsgeberin** genannt

und der                 BGAG Immobilien Ost GmbH,  
                                  vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Oliver Richter  
                                  und den Prokuristen Herrn Harald Lötsch

nachfolgend **Gestattungsnehmerin** genannt

wird folgender Vertrag geschlossen

**§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Vertragsgegenstand ist die Überlassung der in der Anlage 1G dargestellten Teilfläche des Grundstückes mit der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung Eberswalde, Flur 6, Flurstück 1636.

Das Grundstück mit der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung Eberswalde, Flur 6, Flurstück 1636 hat eine Größe von rund 54.000 qm, die überlassene Teilfläche, welche in der Anlage 1G umrandet ist, umfasst rund 3.500 qm.

Die Überlassung der Teilfläche mit einer Größe von rund 3.500 qm erfolgt ausschließlich zum Zwecke Zauneidechsenhabitate herzurichten und zu pflegen um verursachte Habitatverluste auf dem vorhabenbezogenen Baugebiet Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ durch Umsiedlung der Zauneidechsen dauerhaft zu kompensieren (nachfolgend Kompensationsmaßnahme genannt).

- (2) Die ordnungsgemäße Durchführung der Kompensationsmaßnahme, einschließlich deren Kostentragung obliegt ausschließlich der Gestattungsnehmerin.

Die Gestattungsnehmerin trägt für die ordnungsgemäße Verwirklichung der Kompensationsmaßnahme die alleinige Verantwortung, dies umfasst unter anderem auch die Einholung von Erlaubnissen, Genehmigungen und/oder Zustimmungen, Begutachtungen, Vorbereitungs- und Nachbereitungsmaßnahmen sowie Reparaturen und Instandhaltungen, Instandsetzungen und Mahd.

## § 2 Vertragsdauer

Der Vertrag wird auf 20 Jahre abgeschlossen.

## § 3 Nutzungsentgelt

- (1) Das Nutzungsentgelt beträgt **500,00 Euro jährlich** und ist zum 15.12. eines Jahres für das laufende Jahr fällig. Die Zahlung hat unter Angabe des Kassenzeichens auf das Konto der Stadt Eberswalde zu erfolgen.

Stadt Eberswalde  
Sparkasse Barnim  
IBAN: DE 97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC: WELADED1GZE

Das Kassenzeichen wird die Gestattungsgeberin der Gestattungsnehmerin rechtzeitig noch bekanntgeben.

- (2) Wird die Gestattungsnehmerin aufgelöst, ist die Gestattungsgeberin berechtigt für die Restvertragsdauer das Nutzungsentgelt als Gesamtsumme zu fordern. Die Gestattungsnehmerin ist verpflichtet die Gestattungsgeberin über die Auflösung rechtzeitig zu unterrichten. Letzteres gilt auch für eine Umfirmierung.
- (3) Die Parteien gehen davon aus, dass die vertragsgegenständlichen Leistungen nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Gelangen die zuständigen Finanzbehörden zu der rechtlichen Wertung, dass die vertragsgegenständlichen Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, und fordern sie Umsatzsteuer einschließlich darauf entfallender steuerlicher Nebenleistungen gemäß § 3 Abs. 4 AO nach, wird die Gestattungsgeberin diese festgesetzten Beträge nachzahlen, soweit sie auf die vertragsgegenständlichen Leistungen entfallen. Die Nachzahlungspflicht der Gestattungsgeberin gilt auch, wenn das Finanzamt erst nach Ende dieses Vertrages Umsatzsteuer einschließlich darauf entfallender steuerlicher Nebenleistungen gemäß § 3 Abs. 4 AO nachfordert. Die Gestattungsgeberin ist berechtigt, die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 19 % und darauf entfallende steuerliche Nebenleistungen gemäß § 3 Abs. 4 AO nachträglich von der Gestattungsnehmerin zu fordern.

Zugleich ist die Gestattungsgeberin verpflichtet, der Gestattungsnehmerin eine den gesetzlichen Anforderungen gemäß §§ 14, 14a UStG genügende Rechnung zu stellen.

Die Gestattungsnehmerin verpflichtet sich, den Umsatzsteuermehrbetrag zzgl. der angefallenen steuerlichen Nebenleistungen gemäß § 3 Abs. 4 AO innerhalb einer Frist von 21 Tagen an die Gestattungsgeberin zu begleichen. Die Gestattungsnehmerin verzichtet insoweit ausdrücklich auf die Einrede der Verjährung. Die Parteien sind sich einig, dass ein Rechtsbehelfsverfahren bzw. anschließendes Finanzgerichtsverfahren durchgeführt wird, wenn eine Vertragspartei dies fordert. In diesem Fall hat diese Vertragspartei die entsprechenden Kosten zu tragen. Die vorstehenden Sätze 2 bis 8 gelten entsprechend auch für den Fall, wenn die Gestattungsgeberin eine steuerliche Stellungnahme eines Rechtsanwalts oder Steuerberaters vorlegt, aus der sich ergibt, dass die vertragsgegenständliche Leistung der Umsatzsteuer unterliegt."

#### **§ 4 Rechte und Pflichten der Gestattungsnehmerin**

- (1) Die Gestattungsnehmerin verpflichtet sich die Kompensationsmaßnahme gemäß den gegebenen und den künftigen Vorgaben der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Abstimmungen hierfür mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde obliegt der Gestattungsnehmerin.
- (2) Eine Mitbenutzung der zur Verfügung gestellten Fläche durch Dritte ist nur mit Zustimmung der Gestattungsgeberin zulässig.
- (3) Die Gestattungsgeberin ist berechtigt, die zur Verfügung gestellte Fläche für eigene Kompensationsmaßnahmen zu nutzen, soweit diese nicht in Kollision mit der Kompensationsmaßnahme der Gestattungsnehmerin steht. Eine Kollision ist nicht gegeben, wenn die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt oder in Aussicht gestellt wird. Soweit eine Mitnutzung durch die Gestattungsgeberin erfolgt ist das Nutzungsentgelt anzupassen.
- (4) Die zur Verfügung gestellte Fläche darf nur insoweit in Anspruch genommen werden als die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahme dies erfordert.

## **§ 5 Haftung und Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Die Gestattungsgeberin haftet gegenüber der Gestattungsnehmerin nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der Gestattungsgeberin vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungseinschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 BGB. Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Artikel 34 Satz 1 GG in Verbindung mit § 839 BGB) bleiben unberührt.
- (2) Für alle Schäden, die der Gestattungsgeberin, ihren Bediensteten oder Dritten im Zusammenhang mit dem Gestattungsvertrag entstehen, hat im Verhältnis zwischen Gestattungsgeberin und Gestattungsnehmerin die Gestattungsnehmerin aufzukommen. Sie stellt die Gestattungsgeberin frei, wenn sie wegen eines solchen Schadens unmittelbar in Anspruch genommen wird. Zu den Schäden im vorstehenden Sinn zählen auch die Kosten, die der Gestattungsgeberin entstehen, dass sie aufgrund ihres Eigentums als Zustandsstörerin zur Beseitigung von Umweltschäden verpflichtet ist, die durch die Tätigkeit des Gestattungsnehmers entstanden sind.

## **§ 6 Pflichten der Gestattungsgeberin**

Neben der Überlassungsverpflichtung übernimmt die Gestattungsgeberin keine weiteren Pflichten. Ob die Fläche für die Kompensationsmaßnahme geeignet ist, hat die Gestattungsnehmerin vor Vertragsschluss mit den zuständigen Behörden geklärt.

## **§ 7 Vertragsbeendigung**

Die Gestattungsnehmerin stellt die Gestattungsgeberin von jeglicher Verpflichtung, die Kompensationsmaßnahme betreffend, frei.

## **§ 8 Rechtsnachfolger**

Die in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese zu verpflichten, diese Verpflichtungen ihrerseits wiederum in gleicher Weise ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtungen aufzuerlegen. Die Gestattungsgeberin ist über eine Rechtsnachfolge unverzüglich schriftlich zu unterrichten. Mit der Unterrichtung ist eine Abschrift des Vertrages beizufügen.

## § 9 Schlussbestimmung

- (1) Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Die mündliche Befreiung vom Schriftformerfordernis ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Regelungen, die dem von den Parteien Gewollten am nächsten sind. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine wirksame zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entspricht.

Für die Gestattungsgeberin	Für die Gestattungsnehmerin
<p>Eberswalde, den ____ . ____ . 2022</p> <hr/> <p>Götz Herrmann Bürgermeister</p>	<p>Eberswalde, den ____ . ____ . 2022</p> <hr/> <p>Oliver Richter Geschäftsführer</p>
<p>Eberswalde, den ____ . ____ . 2022</p> <hr/> <p>Anne Fellner Erste Beigeordnete Baudezernentin</p>	<p>Eberswalde, den ____ . ____ . 2022</p> <hr/> <p>Harald Lötsch Prokurist</p>



402

**Anlage: 1 G**

Maßstab:  
1:1.000



# **Konzeption für externe Ausgleichsanpflanzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 324 Käthe-Kollwitz-Straße**

**Stadt Eberswalde  
Landkreis Barnim**

## **Auftraggeber:**

BGAG Immobilien Ost GmbH  
Wilhelm-Leuschner-Straße 81  
60329 Frankfurt

## **Auftragnehmer**

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin (Mitte)  
Tel.: 030 / 864 739 0  
buero@szsp.de

## **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Lutz Bartung  
M. Sc. Teresa Barnick



**Stand 09.08.2021**



## **Inhaltsverzeichnis**

1	ANLASS UND VORGEHENSWEISE .....	1
2	AUSGLEICHSMABNAHMENKONZEPTION .....	1
3	BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	3
4	BAULEITPLANVERFAHREN UND UMSETZUNG .....	5

Anlage 1: Planzeichnung externe Ausgleichsmaßnahmen (Luftbild)



## **1 Anlass und Vorgehensweise**

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 324 Käthe-Kollwitz-Straße in Eberswalde zeigte sich, dass die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend sind. Für die Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde es daher erforderlich, auch außerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck erklärte sich der Auftraggeber bereit, die in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke entlang der Käthe-Kollwitz-Straße als externe Ausgleichsflächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Mit der Festlegung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen werden die gesetzlichen Anforderungen von Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch umgesetzt.

Das Büro Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft wurde mit der Entwicklung einer Ausgleichskonzeption beauftragt.

Es beinhaltet im Einzelnen folgende Arbeitsschritte und Darstellungen:

- die fachliche Eignungsprüfung der bereitgestellten Freiflächen im Bereich der Wohnbebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße (nördlich auf Flurstück 435 und südlich auf Flurstück 234),
- Begehung und Bewertung der Freiflächen am 02.06.2021,
- Auswertung und Verwendung von digitalen Orthophotos und ALKIS-Daten,
- das Maßnahmenkonzept mit Darstellung von Baum- und Strauchpflanzungen,
- textliche Erläuterungen.

Die Nutzung der vorhabenträgereigenen Freiflächen für Ausgleichszwecke und die Vorgehensweise wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim und dem Stadtplanungsamt der Stadt Eberswalde abgestimmt.

## **2 Ausgleichsmaßnahmenkonzeption**

Zum Ausgleich für die im Rahmen des Bebauungsplans 324 vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Folgenden auf den bereitgestellten Freiflächen entlang der Käthe-Kollwitz-Straße Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Die Ausgleichsflächen befinden sich im östlichen und südlichen Um-

---

feld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wodurch ein eingriffsnaher Ausgleich sichergestellt werden kann. Die Auswahl der eingriffsnahen Ausgleichsflächen ist naturschutzfachlich von wesentlicher Bedeutung, da dadurch der räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen Eingriffs- und Ausgleichsort gewahrt wird und Funktionsverluste bzw. -störungen ortsbezogen kompensiert werden.

Im Einzelnen werden auf den Flächen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Laubbäumen gebietsheimischer Arten und Kiefern
- Anpflanzung von Sträuchern gebietsheimischer Arten

Ziel der Maßnahmen ist es, eine größtmögliche Wirkung für den naturschutzfachlichen Ausgleich zu erreichen, indem die ökologischen Funktionen in vielfältiger Weise aufgewertet werden. Dies betrifft im Einzelnen die Schutzgüter des Naturhaushalts Boden, Bodenwasser, Biotop- und Artenschutz, Kleinklima und Landschaftsbild. Die Maßnahmen werden auf geeigneten Bereichen der Freiflächen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung geplant, auf denen Gehölze fehlen oder sinnvoll ergänzt werden können. Die Anpflanzflächen weisen im Bestand derzeit Rasenflächen oder nur sporadisch gemähte Grasfluren auf. Die vorhandenen Bäume und Sträucher bleiben vollständig erhalten.

Weiterhin werden die bestehenden Qualitäten der Wohn- und Freiraumnutzungen berücksichtigt, indem ein größerer Anteil an offenen Rasen- und Grafluren erhalten bleibt und so für ein ausgewogenes gestalterisches Verhältnis von Anpflanzungen und Offenland sowie Belichtung gesorgt wird. Zu den Bestandsgebäuden, Wegen, Parkplätzen, Müllplätzen, Leuchten und sonstigen oberirdischen Anlagen wird ein Mindestabstand eingehalten. Soweit oberirdisch erkennbar wurden vorhandene Schächte berücksichtigt. Verschattungen der Gebäude oder sonstige Beeinträchtigungen werden vermeiden. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Gebäudebereiche und Freiflächen bleibt gewahrt.

Die Gemeine Kiefer wird angepflanzt, da sie innerhalb der Siedlung als älterer Leitbaum häufig vorkommt und das Ortsbild in besonders schöner Weise prägt.

---

### 3 Beschreibung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind im Luftbild der **Anlage 1** nach Lage und Umfang zeichnerisch dargestellt.

#### **Maßnahme 1: Anpflanzung von gebietsheimischen Bäumen**

Auf den in **Anlage 1** dargestellten Flächen werden insgesamt 19 gebietsheimische Bäume<sup>1</sup> folgender Arten angepflanzt:

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| – Acer campestre        | Feld-Ahorn        |
| – Betula pendula        | Sand-Birke        |
| – Carpinus betulus      | Hainbuche         |
| – Crataegus monogyna    | Weißdorn          |
| – Corylus colurna       | Baumhasel         |
| – Malus sylvestris agg. | Holzapfel         |
| – Pinus sylvestris      | Gemeine Kiefer    |
| – Prunus padus          | Traubenkirsche    |
| – Pyrus pyaster agg.    | Wild-Birne        |
| – Sorbus aria           | Gemeine Mehlbeere |
| – Sorbus aucuparia      | Vogelbeere        |
| – Tilia cordata         | Winter-Linde      |

Qualität gemäß Barnimer Modell: Hochstamm, Stammumfang, 16 – 18 cm

Menge: 19 Stück (8 Gemeine Kiefern, 11 Laubbäume)

Verbissschutzmaßnahmen: nicht erforderlich

Standhilfe: Dreibock

Pflege: einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege incl. Wässerung

Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wässerung, Erziehungs- und Pflegeschnitt)

---

<sup>1</sup> Auswahl erfolgt in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019

---

**Maßnahme 2: Anpflanzung von Sträuchern gebietsheimischer Arten**

Auf den in Anlage 1 dargestellten Teilflächen werden gebietsheimische Sträucher folgender Arten<sup>2</sup> angepflanzt:

- *Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
- *Corylus avellana* Gemeine Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Cytisus scoparius* Besen-Ginster
- *Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
- *Euonymus europaeus* Gemeines Pfaffenhütchen
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Rosa canina* agg. Hunds-Rose
- *Rosa corymbifera* agg. Hecken-Rose
- *Rosa rubiginosa* agg. Wein-Rose
- *Rosa eletica* agg. Keilblättrige Rose
- *Rosa tomentosa* agg. Filz-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Virburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Qualität gemäß Barnimer Modell: Sträucher, 4 Triebe, Höhe 70 bis 100 cm

Menge: 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup>

Verbissschutzmaßnahmen: nicht erforderlich

Pflege: einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege incl. Wässerung

Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wässerung, Pflegeschnitt)

Gesamtfläche aller Teilflächen: 929 m<sup>2</sup>

Da die Sträucher in ihrer Wüchsigkeit, ihrer Breite und Höhe unterschiedlich sind, sollen die verschiedenen Arten in Kleingruppen zu jeweils 4 – 5 Stück gepflanzt werden, um sicherzustellen, dass auch kleinere Arten wie etwa die Hundsrose (*Rosa canina*) gegenüber stärker wüchsigen Arten wie Hasel (*Corylus avellana*) zur guten Entwicklung gelangen.

---

#### **4 Bauleitplanverfahren und Umsetzung**

Die vorliegende Darstellung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird in die Umweltprüfung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan 324 aufgenommen und wird Bestandteil der städtebaulichen Abwägung im Bauleitplanverfahren.

Zudem erfolgt die Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen durch eine Nebenzeichnung im Bebauungsplan und ggf. Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Auftraggeber und der Stadt Eberswalde.

Die Realisierung der Maßnahmen soll frühestens nach Festsetzung des Bebauungsplans bzw. der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Für Ausschreibung bzw. Preisabfrage bei Landschaftsbaufirmen und Baumschulen wird ggf. eine Ausführungsplanung erforderlich. Es wird empfohlen, in diesem Zusammenhang die Pflanzflächen mit dem unterirdischen Leitungsbestand abzugleichen.

---

<sup>2</sup> Artenauswahl erfolgt in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019

---

## 5 Beispiele der Maßnahmenflächen im derzeitigen Bestand



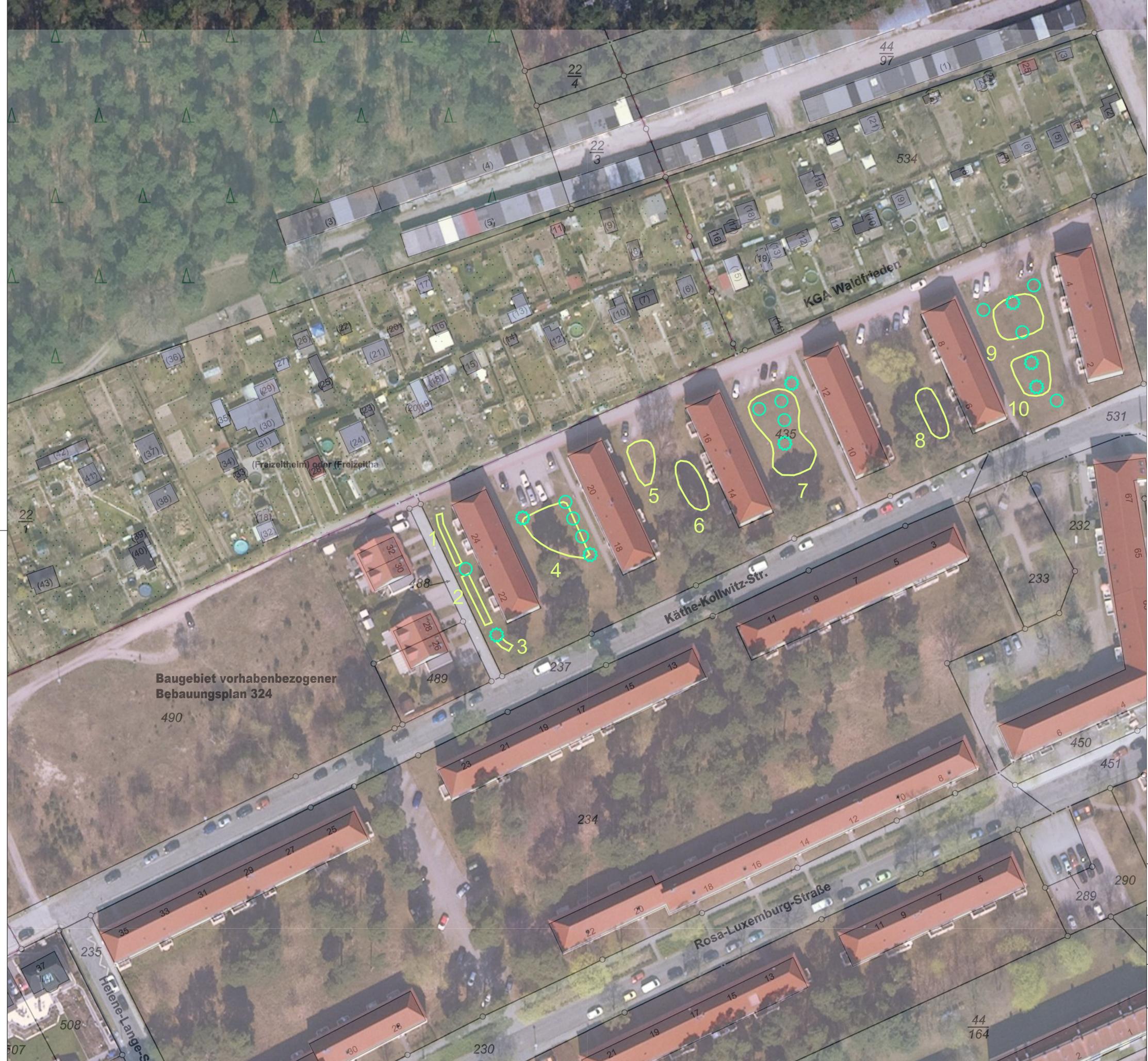
*Westlich Käthe-Kollwitz-Str. 10-12*



*Westlich Käthe-Kollwitz-Str. 14-16*



*Westlich Käthe-Kollwitz-Str. 22-24*



Maßnahme 1: Anpflanzung von Bäumen

- Nadelbäume: *Pinus sylvestris* Gemeine Kiefer
- Laubbäume: *Acer campestre* Feld-Ahorn
- Betula pendula* Sand-Birke
- Carpinus betulus* Hainbuche
- Crataegus monogyna* Weißdorn
- Corylus colurna* Baumhasel
- Malus sylvestris* agg. Holzapfel
- Prunus padus* Traubenkirsche
- Pyrus pyaster* agg. Wild-Birne
- Sorbus aria* Gemeine Mehlbeere
- Sorbus aucuparia* Vogelbeere
- Tilia cordata* Winter-Linde

Qualitäten: Hochstamm, STU 16-18 cm  
 Menge: 19 Stück (8 Gemeine Kiefern, 11 Laubbäume)  
 Verbißschutzmaßnahmen: nicht erforderlich  
 Standhilfe: Dreibock  
 Pflege: einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege incl. Wässerung  
 Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wässerung, Erziehungs- und Pflegeschnitt)

Maßnahme 2: Anpflanzung von Sträuchern

- 10 Pflanzfläche mit Nr.:
- Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
  - Corylus avellana* Gemeine Hasel
  - Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
  - Cytisus scoparius* Besen-Ginster
  - Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
  - Euonymus europaeus* Gemeines Pfaffenhütchen
  - Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
  - Rosa canina* agg. Hunds-Rose
  - Rosa corymbifera* agg. Hecken-Rose
  - Rosa rubiginosa* agg. Wein-Rose
  - Rosa eletica* agg. Keilblättrige Rose
  - Rosa tomentosa* agg. Filz-Rose
  - Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
  - Virburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Qualitäten: Gehölzpflanzung Sträucher, 4 TR, h = 70-100 cm  
 Menge: 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup>  
 Verbißschutzmaßnahmen: nicht erforderlich  
 Pflege: einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege incl. Wässerung  
 Unterhaltungspflege: dauerhaft (ggf. Wässerung, Pflegeschnitt)

Flächengrößen:

1	24 m <sup>2</sup>
2	30 m <sup>2</sup>
3	7 m <sup>2</sup>
4	164 m <sup>2</sup>
5	67 m <sup>2</sup>
6	76 m <sup>2</sup>
7	257 m <sup>2</sup>
8	71 m <sup>2</sup>
9	131 m <sup>2</sup>
10	101 m <sup>2</sup>
Summe:	929 m <sup>2</sup>

Baugebiet vorhabenbezogener Bebauungsplan 324

490

Käthe-Kollwitz-Str.

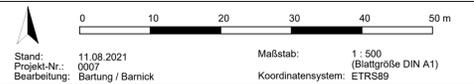
Rosa-Luxemburg-Straße

Helene-Lange-Straße

Hinweis  
 - Gehölzarten gemäß der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten  
 - Gehölzqualitäten gemäß Barmimer Modell (Stand 10.01.2020)  
 Plangrundlagen  
 - Digitales Orthophoto: © GeoBasis-DE/LGB, d-derby-2-0, 2021  
 - ALKIS-Daten: © GeoBasis-DE/LGB, d-derby-2-0, 2021

Konzeption für externe Ausgleichspflanzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 324 Käthe-Kollwitz-Straße in Eberswalde

Anlage 1 - Planzeichnung



Auftraggeber: BGAG Immobilien Ost GmbH  
 Wilhelm-Leucher-Straße 81, 02029 Frankfurt  
 Tel: +49 (0)30 71 73 86-0  
 Fax: +49 (0)30 71 73 86-104  
 Mail: mail@bgag.de  
 Web: www.bgag.de

Auftragnehmer: Dr. Szamatolki Schrickel Planungsgesellschaft mbH  
 Brunnenstraße 191, 10119 Berlin  
 Tel: +49 (0)30 47 39 0  
 Fax: +49 (0)30 32 10 7  
 Mail: buero@szsp.de  
 Web: www.szsp.de