

TOP 9

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg"
in der Stadt Kremmen, OT Hohenbruch

Zwischen der

Stadt Kremmen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Sebastian Busse

-nachfolgend „Stadt“ genannt- und dem

RC e.V. vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Michael Marterer

sowie Frau Kerstin Kausche, Florastr. 6a, 16515 Oranienburg

-nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträger beabsichtigen im Vorhabengebiet die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“. Grundlage dafür ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“.

§1

Vertragsgegenstand

1.

Die Vorhabenträger sind Eigentümer folgender Grundstücke. Diese bilden das Vertragsgebiet und sind in dem beigefügten Lageplan rot umrandet (Anlage 1).

Das Vorhabengebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 Gemarkung Hohenbruch: 505, 507, 508, 509 und 213/4. Es hat eine Größe von ca. 2,14 ha.

2.

Die Vorhabenträger verpflichten sich mit diesem Vertrag zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ innerhalb der in diesem Vertrag hierfür bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

5.8.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- Lageplan mit Umgrenzung des Vorhabengebietes (Anlage 1)
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ (Anlage 2)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ (Anlage 3)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ einschließlich Fachbeitrag Artenschutz und Umweltbericht (Anlage 4)
- Lageplan mit Umgrenzung der Grabenfläche, die an die Stadt Kremen übertragen werden soll

(Hinweis: Die vollständigen Verfahrensvermerke befinden auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Anlage 3)

Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Anspruch besteht.

§ 3 Durchführung des Vertrages

1.

Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ (Anlage 2) auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrages.

2.

(1) Das Vorhaben umfasst die Herstellung, bzw. den Umbau folgender baulicher Anlagen:

- Gebäude für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen (28 Plätze) (Gebäude 1)
- Erhalt /Umbau eines Gebäudes für die Tagesbeschäftigung für Menschen mit geistiger Behinderung / Werkstatt / Wäscherei (Gebäude 2)
- Erhalt /Umbau eines Wirtschaftsgebäude, Abstellflächen, Nebenflächen (Gebäude 3)
- Erhalt des bestehenden Wohngebäudes (Gebäude 4)
- Errichtung von 2 Wohngebäuden durch Neubau (Gebäude 5 und 6)
- Herstellung der für die baulichen Nutzungen im Plangebiet erforderlichen Stellplätze

Die Realisierung von Vorhaben im Vertragsgebiet erfolgt entsprechend dem

vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlagen 3 und 4)

Die Herstellung bzw. der Umbau der genannten baulichen Anlagen muss spätestens bis zum 31.12.2023 erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Ablauf des 31.12.2023 für den Fall der nicht vollständigen Umsetzung des VEP auf schriftliche Anforderung der Stadt die bis zu diesem Zeitpunkt errichteten Baulichkeiten in dem Vertragsgebiet zu entfernen. Dem Vorhabenträger wird hierfür eine weitere Frist von einem Jahr ab Zugang der schriftlichen Aufforderung zur Beseitigung durch die Stadt gesetzt.

(2) Die in Abs. (1) vereinbarten Fristen zur Fertigstellung wird die Stadt verlängern, wenn die Vorhabenträger aus von ihnen nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert sind. Nicht zu vertreten haben die Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz des Bauunternehmers, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten haben die Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl sie der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.

(3) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. (1) vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. (2) verlängerten Fristen durchgeführt wird. Die Vorhabenträger können in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Gemeinde geltend machen.

§ 4 Vorbereitungsmaßnahmen

Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Rückbau des bestehenden Stallgebäudes gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Darüber hinaus sind die im Vertragsgebiet vorhandenen 2 Abwassergruben rückzubauen, sofern diese nicht für die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser genutzt werden sollen.

Die nicht mehr benötigten befestigten Flächen sind ebenfalls zurückzubauen.

Die Anforderungen des Bodenschutzes und des Abfallrechtes sind zu beachten.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Artenschutz

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3) getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich im Sinne des §1a Absatz 3 BauGB sind im Vertragsgebiet umzusetzen.

Darüber hinaus wird hierzu vereinbart:

- **Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht**

Die als Ausgleich nach dem Naturschutzrecht zu pflanzenden standortgerechten heimischen Gehölze müssen der Artenliste des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und

Verbraucherschutz zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ (2013) entsprechen. Im Plangebiet sind mindestens 5 der hier aufgeführten Arten zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix aurita	Ohr-Weide
Betula pendula	Sand-Birke	Salix caprea	Sal-Weide
Betula pubescens	Moor-Birke	Salix cinerea	Grau-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Salix purpurea	Purpur-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix viminalis	Korb-Weide
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	Salix x rubens	Fahl-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(S. alba x fragilis)	Hohe Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Populus tremula	Zitter-Pappel	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne	Ulmus minor	Feld-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Quercus robur	Stiel-Eiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Durchführung folgender Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG

Maßnahmen bei Abriss, Umbau und Sanierung baulicher Anlagen

- Hausrotschwanz, Bachstelze (Stallgebäude und westliches Wirtschaftsgebäude)

Der **Abriss des Stallgebäudes** und die **Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes** sollen außerhalb der Brutzeit des **Hausrotschwanzes** und der **Bachstelze** erfolgen.

Die Brutzeiten sind:

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang September

- Bachstelze (*Motacilla alba*): Fortpflanzungsperiode: Anfang April bis Mitte August

Innerhalb der Brutzeit sind der Abriss des Stallgebäudes und die Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Brutplätze an den betreffenden Gebäuden vorhanden sind.

Zur Vermeidung des Verlustes der bisherigen Brutreviere des Hausrotschwanzes und der Bachstelze durch Abriss des Stallgebäudes sind folgende Maßnahmen gemäß Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen

6.3 Artenschutz Brutvögel

(1) Der Nordteil des Gebäudes Nr. 3 (altes Wirtschaftsgebäude) ist als Bruthabitat für nischenbrütende Vogelarten herzurichten. Hierfür sind mindestens 2 Einflugöffnungen mit einer Größe von ca. 20 cm mal 20 cm unterhalb der Traufe des Daches herzustellen. Innerhalb des Nordteiles des Gebäudes 3 sind mindestens 10 Nisthilfen für Nischenbrüter (in Nischen Nistbretter ca. 15 cm mal 15 cm mit seitlicher Aufkantung 2cm) herzustellen.

(2) Am neu zu errichtenden Gebäude im SO WmB sind 5 Nisthilfen für Nischenbrüter an bzw. in den südlichen oder südöstlichen Gebäudefassaden / Dachkästen herzustellen"

Die Durchführung der Maßnahme nach (1) soll so rechtzeitig erfolgen, dass mit Beginn der Brutsaison nach dem Abriss des Stallgebäudes die Ersatznistplätze zur Verfügung stehen. Die Durchführung der Maßnahme nach (2) soll zeitgleich mit dem Neubau des Gebäudes erfolgen und mit der Baufertigstellung ebenfalls abgeschlossen sein.

• Haussperling am Wohngebäude (5WE)

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am **Dachkasten des bestehenden Wohngebäudes (5 WE)** soll, falls erforderlich, nur außerhalb der Brutzeit der **Haussperlinge** erfolgen. Hierbei müssen mindestens 90% der Nistplätze des Haussperlings erhalten bleiben.

Als Fortpflanzungsstätte des Haussperlings ist gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze geschützt. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Die Brutzeiten sind:

- Haussperling (*Passer domesticus*): Fortpflanzungsperiode Ende März bis Anfang September

• Fledermäuse

Im Ergebnis der bisherigen Erfassungen zum Artenschutz liegen **keine Nachweise von Fledermausquartieren** an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet vor.

Sofern der Abriss des Stallgebäudes oder die Sanierung des westlichen Wirtschaftsgebäudes zeitnah zu den bisher durchgeführten Erfassungen zu Artenschutz (letzter Stand 08.06.2017) erfolgen, bestehen keine Anhaltspunkte für drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG.

Sollten die Abriss- und Baumaßnahmen erst im Jahr 2018 oder später durchgeführt werden, ist eine erneute Absuche der genannten Gebäude erforderlich, falls die Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen sollen.

Diese liegt zwischen Anfang April bis Anfang September. Für diesen Zeitraum ist bereits

aus Gründen des Schutzes der Avifauna eine erneute Absuche erforderlich.

Maßnahmen bei der Pflege der Brachflächen und grundhaften Umgestaltung der geplanten Grünfläche

- **Grauammer**

Innerhalb der geplanten Grünfläche ist die **Pflege der Brachflächen und grundhafte Umgestaltung im Nahbereich der westlichen Grundstücksgrenze (bis zu 20m Abstand) während der Brutzeit der Grauammer zu vermeiden.**

Die Brutzeiten sind:

- Grauammer (*Emberiza calandra*): Fortpflanzungsperiode Anfang März bis Ende August

§ 6 Herstellung von Erschließungsanlagen

Das Vertragsgebiet ist durch den Döringsbrücker Weg erschlossen.

Zur Sicherung der Erschließung der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 4, 5 und 6 bezeichneten Gebäude veranlasst der Vorhabenträger (hier Frau Kausche) die Eintragung erforderlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3)

Für die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Vertragsgebietes mit Frischwasser, Elektroenergie und Schmutzwasser beantragt der Vorhabenträger (hier RC) die erforderlichen Anschlüsse bei den hierfür zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben. Die hierzu gegebenen Hinweise in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 4) sind entsprechend zu beachten.

§ 7 Übertragung der Grabenfläche

Die Vorhabenträger veranlassen, dass eine an die Stadt Kremmen zu übertragende Grabenfläche (Anlage 5) per notariellem Vertrag in das Eigentum der Stadt geführt wird. Die Vorhabenträger sichern zu, alle erforderlichen Schritte bei einem Notar zur Übertragung des Grundstückes in die Wege zu leiten. Die Übertragung erfolgt für die Stadt kosten- und lastenfrei.

§ 8 Schmutzwasserleitung

Den Beteiligten dieses Vertrages ist bekannt, dass sich auf dem zu bebauenden Grundstück die Hauptentsorgungsleitung des OT Hohenbruch für Schmutzwasser befindet.

Der Zweckverband Kremmen wird durch eine Suchschachtung die Lage der zentralen Schmutzwasserentsorgungsleitung des OT Hohenbruch im Bereich des Plangebietes ermitteln. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Schmutzwasserentsorgungsleitung des OT Hohenbruch

darf durch Vorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes ist mit dem Zweckverband Kremmen abzustimmen.

§ 9 Kostentragung


Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vertrages und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenträger stellt die Stadt Kremmen darüber hinaus von allen Verbindlichkeiten die im Zusammenhang mit den Verpflichtungen aus diesem Vertrag stehen frei.

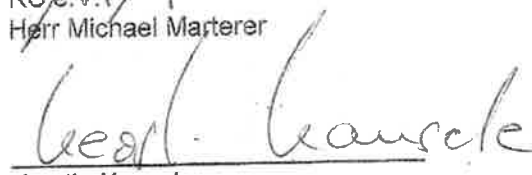
§ 10 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlagen 3 und 4) mit dem Inhalt des Vertragsplans in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das Vorhaben gegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist. Im Übrigen ist dieser Vertrag so lange aufschiebend bedingt geschlossen.

Kremmen, den 26.01.18


Stadt Kremmen
Herr Sebastian Busse


RC e.V.
Herr Michael Marterer


Kerstin Kausche

