

**Durchführungsvertrag**  
**gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-  
Lebensmittelmarkt Lange Straße“  
der Stadt Fürstenwalde/Spree

**Die Stadt Fürstenwalde/Spree**  
**Am Markt 4**  
**15517 Fürstenwalde/Spree**  
**vertreten**  
**durch den Bürgermeister, Herrn Matthias Rudolph,**

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

**die NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH**  
**Gardeschützenweg 72**  
**12203 Berlin**  
**vertreten**  
**durch den Geschäftsführer, Herrn Heiko Anker**

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree die Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.951 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche setzt sich aus 1.545 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, 193 m<sup>2</sup> Drogeriewaren und 193 m<sup>2</sup> sonstigen Sortimenten sowie 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für eine Bäckerei im Vorkassenbereich zusammen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine ca. 1,5 ha große Teilfläche der Flurstücke 435 und 436 der Flur 150 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 59 der Flur 149 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree. Der Geltungsbereich umfasst das ca. 1,24 ha große Vorhabengrundstück sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Lange Straße und der Straße „An der Kohlenbahn“.

**§ 1**

**Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung der Planungsziele zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 435 und 436 der Flur 150 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 59 der Flur 149 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen samt der Anlage 1 zum Bebauungsplan (Sicherung der Durchführung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen) sind gemäß § 12 Bestandteile dieses Vertrags und diesem beigefügt.

## **§ 2**

### **Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.951 m<sup>2</sup> auf Grundlage des in Anlage 1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans. Es sind nur die jeweiligen Sortimente der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ festgesetzten Verkaufsfläche zulässig. Die Sortimentsdefinition richtet sich nach der „Fürstenwalder Liste“ der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree. Folgende Verkaufsflächen je Sortiment sind zulässig:
- 1.545 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
  - 193 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogeriewaren
  - 193 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Sortimente
  - 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (Bäckerei)
- (2) Zudem sind im festgesetzten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche für eine Schank- und Speisewirtschaft (Café)
  - max. 135 KFZ-Stellplätze, davon mind. 7 KFZ-Stellplätze mit Elektroladesäulen, 1 Behindertenstellplatz mit Elektroladesäule und 2 Behindertenstellplätze
  - eine Werbepylone mit einer max. Höhe von 10,0 m über NHN 42,00 also bis NHN 52,00
  - Ein- und Ausfahrtbeschilderung
  - Maßnahmenflächen zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

## **§ 3**

### **Pflichten des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich neben der Umsetzung des unter § 2 dieses Vertrages beschriebenen Vorhabens zu folgenden, nicht im Bebauungsplan festsetzbaren Maßnahmen:
- a) Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt, die jede Form eines Einzelhandelbetriebs in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr untersagt;
  - b) Errichtung von mind. 30 Fahrradanhängern mit Querstrebe;
  - c) Grundhafte Neuherstellung des Geh- und Radweges zwischen Bord und Grundstücksgrenze in seiner vorhandenen Aufteilung und Materialität auf der Südseite der Lange Straße auf der Länge des Vorhabengrundstücks.
  - d) Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrten

- e) Bordabsenkung auf maximal 3,00 cm in einer Breite von 3,00 m im Bereich der auf der Nordseite der Lange Straße einmündenden unbefestigten Straße Erich-Weinert-Siedlung
  - f) Übertragung einer Teilfläche des Flurstücks 435 der Flur 150 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree entlang der Straße „An der Kohlenbahn“ an die Stadt. Für die Übertragung ist ein separater Grundstückskaufvertrag mit der Stadt abzuschließen.;
  - g) schadlose Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück;
  - h) Umsetzung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen gemäß Anlage 4;
  - i) Vermeidung/Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen gemäß Umweltbericht:
    - Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial-Massenausgleich,
    - kein Einsatz von nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln in den Grünflächen,
    - Einsatz von versickerungsfähigen Belägen auf Stellplatzflächen,
    - kein Einsatz von Kiesen, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflagen,
    - Anwendung der Vorgaben und Empfehlungen der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg (zuletzt geändert durch Erlass des MLUK vom 17.09.2021) bei der Gestaltung der Beleuchtungsanlagen und Einsatz von Leuchtmitteln, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts nicht zur Anlockung von Insekten und Scheueffekten bei Fledermäusen führen;
    - fachgerechte Anbringung von Nisthilfen für Fassadenbrüter und bereits neubauseitige Einplanung von in Fassaden integrierten Nisthilfen;
    - Sichtbarmachung von Glasflächen mittels wirksamer Markierungen oder Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
    - Vermeidung von Durchsichten und Korridoren bei der Gestaltung der Glaselemente
- (2) Die für das Vorhaben erforderlichen Freiraum- und Verkehrsplanungen sind vor Maßnahmenbeginn mit der Stadt Fürstenwalde/Spree (mind. 2 Abstimmungen) und dem Landkreis Oder-Spree abzustimmen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Ablauf von zwölf Monaten ab dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ den Antrag auf Baugenehmigung beim Bauordnungsamt des Landkreises Oder-Spree eingereicht zu haben.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, spätestens 48 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung, für die genehmigungspflichtigen Bestandteile des Vorhabens gemäß § 2 i. V. m. § 3 dieses Vertrages die Baufertigstellung anzuzeigen.

## **§ 4**

### **Pflichten der Stadt**

- (1) Kostenerstattung von 50% der Baukosten für den grundhaften Ausbau gemäß § 3 Abs. 1 Buchstabe c dieses Vertrages nach Erhalt einer prüffähigen Rechnung
- (2) Erstellung eines Grundstückskaufvertrages für eine Teilfläche entlang der Straße „An der Kohlenbahn“ auf der Länge des Vorhabengrundstücks in einer Breite von 8 Metern.

- (3) Im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes gewährt die Stadt dem Vorhabenträger eine angemessene Fristverlängerung für die Baufertigstellung gemäß § 3 Abs. 3 dieses Vertrags. Dies erfolgt nach schriftlichem Antrag und unter Angabe der Gründe seitens des Vorhabenträgers.
- (4) Wird das Vorhaben dem zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ nicht innerhalb der Fristen gemäß § 3 Abs. 3 dieses Vertrages durchgeführt, soll die Stadt den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

## **§ 5**

### **Baudurchführung, Haftung und Verkehrssicherung**

Vom Tag des Beginns der Baumaßnahmen an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge der Baumaßnahmen verursacht werden.

## **§ 6**

### **Weitere Anforderungen an das Vorhaben**

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für das Vorhaben erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen einschließlich der Vermessung auf eigene Kosten durchführen. Hierzu gehören insbesondere
  - die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs oder sonstige Sicherung der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke,
  - die dingliche Sicherung der Erschließungs- bzw. der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen,
  - die sonstigen Maßnahmen, um die Baumaßnahmen durchführen zu können sowie
  - die Durchführung sämtlicher Vermessungsarbeiten.Die Einmessungen sind digital vorzunehmen und der Stadt zur Weiterverwendung in der Stadtkarte digital zu übergeben.
- (2) Für den Fall, dass Altlasten im Boden vorhanden sind, werden diese durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten und nach Maßgabe der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange beseitigt. Sämtliche entstehenden Kosten, Gebühren und Abgaben werden von dem Vorhabenträger getragen.
- (3) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ wird der Stadt Fürstenwalde/Spree digital als DWG, als shape sowie X-Plankonform übergeben.

## **§ 7**

### **Rechtsnachfolge/Wechsel des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger ist nach schriftlicher Zustimmung der Stadt berechtigt, die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich gleichzeitig schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 3 Abs. 3 dieses Vertrages genannten Fristen gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger dieses Vertrages haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages gemeinsam mit etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt wird den Vorhabenträger aus dieser Haftung entlassen, wenn die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 3 dieses Vertrages genannten Fristen nicht gefährdet ist. Ein beabsichtigter Wechsel des Vorhabenträgers ist der Stadt unverzüglich schriftlich anzuzeigen und bedarf einer schriftlichen Zustimmung.

## **§ 9**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche, insbesondere nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Für den Fall der Versagung von Genehmigungen, einer Versagung der Planreifebestätigung oder der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 10**

### **Kündigung**

- (1) Eine Kündigung des Vertrages durch den Vorhabenträger kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Vertragsanpassung aus diesem Grund ausschließt. Die Kündigung erfolgt schriftlich unter Angabe von Gründen.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem Vertrag ergebende Pflichten, insbesondere jene aus § 3, nicht fristgerecht erfüllt oder über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

## **§ 11**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise als unwirksam oder nichtig oder undurchführbar erweisen oder infolge von Änderungen der Gesetzgebung nach

Vertragsabschluss unwirksam oder nichtig oder undurchführbar werden, bleiben die übrigen vertraglichen Bestimmungen und die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon unberührt.

## **§ 11**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

- (1) Dieser Vertrag tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ in Kraft.
- (2) 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.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Im Falle des Außerkrafttretens sind alle auf der Grundlage des Vertrages erfolgten Leistungen zurück zu gewähren, soweit dies tatsächlich und rechtlich möglich ist.

## **§ 12**

### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- Anlage 1: Sicherung der Durchführung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen
- Anlage 1a: Sicherung nicht im Plan festsetzbarer allgemeiner Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
- Anlage 1b: Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches
- Anlage 1c: Kostenschätzung Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 3: Entwurf der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 4: Umweltbericht Stand: Januar 2022
- Anlage 5: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Stand: Satzungsbeschluss

An die Stelle der Entwürfe treten nach erfolgter Schlussabwägung die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree als Satzung beschlossene Fassung

des Bebauungsplans einschließlich der dazugehörigen Planbegründung sowie der beschlossene  
Vorhaben- und Erschließungsplan.

für die Stadt

für den Vorhabenträger

Fürstenwalde/Spree, den .....

Berlin, den .....

**Matthias Rudolph**  
Bürgermeister  
Stadt Fürstenwalde/Spree

**Heiko Anker**  
Geschäftsführer  
NEWTOWN  
Projektentwicklungsgesellschaft mbH