Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“

Die Gemeinde Panketal	Schönower Straße 105, 16341 Panketal (nachfolgend Gemeinde genannt)
vertreten durch	Bürgermeister Maximilian Wonke
	und
Dr. Ing. Michael Czyborra	
	(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgenden Vertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A 1. Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Schönower Straße 106“, Herstellung der Stellplatzflächen und grünordnerische Gestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück sowie die Erschließung des Grundstücks über die Schönower Straße und Am Amtshaus im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan **(Anlage 1)** umgrenzten Grundstücke.

(3) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 4091, 4092, 4096, 4098 Flur 3, OT Zepernick; der Nachweis ist durch Grundbuchauszug erbracht.

§ A 2. Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes **(Anlage 1)**,
b) der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung **(Anlage 2)**,
c) der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens **(Anlage 3)**
d) Entwässerungsplan **(Anlage 4)**
e) Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen **(Anlage 5)**

Teil II. Vorhaben

§ V 1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Gewerbeflächenanteil von ca. 20% und einem Wohnanteil von ca. 80% wie in der Anlage 3 beschrieben.

Das Vorhaben gliedert sich in zwei Baukörper. Ein Eckgebäude entlang der Schönower Straße / Am Amtshaus mit III Geschossen und einem Staffelgeschoss entlang der Schönower Straße sowie einem nördlichen Gebäuderiegel mit III Geschossen. Die Tiefgarage erstreckt sich unterhalb beider Baukörper bzw. auch im Bereich der Gebäudelücke an der Straße Am Amtshaus.

Die gewerbliche Nutzung ist vorrangig zu den Verkehrsflächen hin orientiert, zum Hof hin befinden sich die Bereiche Wohnen mit Gartennutzung und ruhiges Gewerbe.
Städtebaulich wirksam sind vor allem der überdachte Fußgängerbereich auf dem Privatgelände, der der allgemeinen Nutzung zur Verfügung steht sowie die Gestaltung der aufgelockerten Fassade.
Farblich wird das Vorhaben in beiden Baukörpern mit einer Putzfassade in hellen Farbtönen sowie kontrastierenden Fensterprofilen aus Aluminium-Elementen im Fußgängerbereich bzw. Holz- oder Kunststoffprofilen in den übrigen Bereichen gestaltet.
Die Gründachplanung sieht ein System mit Retention und ggfs. ein Notentwässerungssystem mit definierten Rückhalteräumen, vor.

Zur verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks werden Zufahrt und Ausfahrt zur Tiefgarage über die Schönower Straße eingerichtet. Die Erschließung des nördlichen Baukörpers und der ebenerdigen Stellplatzflächen erfolgt über die Straße Am Amtshaus.

Die wesentlichen markanten Großbäume an der Panke werden gemäß der Festsetzung Nr. 17 im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dauerhaft erhalten.

Insgesamt werden für das Vorhaben min. 86 Stellplätze, davon 25 Stellplätze auf dem Baugrundstück und 64 in einer Tiefgarage angelegt.

Im Bereich der geplanten Zufahrt in der Straße Am Amtshaus werden drei Stellplätze auf den Flächen des Vorhabenträgers in Form von drei Garagenstellplätzen zur alleinigen Nutzung durch die Gemeinde Panketal errichtet und diese für die Gemeindeverwaltung jederzeit zugänglich gestaltet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde die für die alleinige Nutzung der Garage sowie für die Mitbenutzung der Zufahrt zwecks Nutzung der Garage entsprechende Dienstbarkeiten und Geh- Fahr- und Leitungsrechte im Baugrundstück einzutragen. Darüber hinaus wird der bestehende öffentliche Glas-Container in enger Abstimmung mit der Gemeinde umverlegt. Der neue Standort ist in der Ausführungsplanung zur Zufahrt Am Amtshaus gem. § E3 mit der Gemeinde abzustimmen.

§ V 2. Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des im Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3) dargestellten Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Abweichungen von der Planung sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 2 Jahre nach In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung und sonstiger einzuholender Genehmigungen mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten fertig stellen.
Die Dauer von Verzögerungen, die nicht vom Eigentümer zu verantworten sind, ist den Fristen hinzuzurechnen. § S 4 (4) bleibt unberührt.

§ V 3. Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

(1) Mit der Realisierung des Vorhabens sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Zur Erhaltung und Pflege aller Grünflächen und Pflanzungen im Baugrundstück übernimmt der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde die Verpflichtung für eine mind. 5-jährige Fertigstellungspflege ab Ende der Herstellung der Anlagen. Im Zuge dieser Pflege sind abgängige Pflanzen gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Textlichen Festsetzungen.

- Die Gestaltung der Fassaden der Baukörper in Material und Farbe erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde. Zur Unterstützung der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung des Mikroklimas erhalten die Gebäude ein Gründach.

(2) Zur Sicherung der eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Gemeinde für jede vorsätzliche Zuwiderhandlung gegen eine in § V 2 (Durchführungsverpflichtung) und § V 3 Abs. 1 (Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen) aufgeführte Regelung nach schriftlicher Aufforderung der Gemeinde und rechtsverbindlicher Feststellung der Zuwiderhandlung eine angemessene Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 50.000 Euro zu zahlen.

(3) Die Gemeinde verpflichtet sich die Einleitung des Niederschlagswassers – max. 4 l/s - in den auf dem Grundstück gesicherten R-Kanal gemäß Antrag vom 20.2.2019 zu genehmigen.

§ V 4. Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Baugrundstückes erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören z.B. das Abräumen von baulichen Anlagen, Beseitigung von Bodenverunreinigungen und –versiegelungen und die Sicherung des Uferbereiches zur Panke. Sämtliche Arbeiten am Gewässer sind mit der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Barnim abzustimmen.

Teil III. Erschließungsanlagen

§ E 1. Herstellung

(1) Der Vorhabenträger wird die in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben auf eigene Kosten herstellen. Die Vertragspartner gehen einvernehmlich davon aus, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

§ E 2. Fertigstellung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Anlage 3 dargestellten Zufahrten Schönower Straße / Am Amtshaus sowie die Stellplatzanlagen, die in Anlage 4 dargestellten Entwässerungsanlagen und die Freibereiche auf dem Baugrundstück fertig zu stellen. Die Fertigstellungsfrist des § V 2 (2) gilt entsprechend. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(2) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder mangelhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur vereinbarten Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist die Gemeinde analog zu § V3 (2) berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen, oder bei groben Vertragsverletzungen von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3. Art und Umfang

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die in Anlage 3 (VEP) dargestellten Vorhaben

a) Herstellung der Zufahrten Schönower Straße und Am Amtshaus nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbau- bzw. Ausführungsplanungen. Im Zuge der verkehrstechnischen Anforderungen an den Zufahrtsbereich Am Amtshaus werden folgende Maßnahmen durch den Vorhabenträger übernommen:
   - Herstellung von drei Garagenstellplätzen zur Nutzung durch die Gemeinde in den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde in enger Abstimmung mit der Gemeinde.
   - Abriss und Beräumung der bestehenden drei Garagen in der Straße Am Amtshaus.
   - Umverlegung der im geplanten Zufahrtsbereich bestehenden Glascontainer in enger Abstimmung mit der Gemeinde.
   - Herstellung des Fußweges von Zufahrt Am Amtshaus im Bereich der Einhausung des Müllcontainerplatzes auch im öffentlichen Straßenland soweit es für eine geordnete Nutzung in diesem Bereich erforderlich ist in enger Abstimmung der Ausführungsplanung mit der Gemeinde.

- Der Vorhabenträger stellt einen durchgehenden Fußweg in den Bereichen von der Straßenbegrenzungslinie / Grundstücksgrenze bis an die jeweiligen Gebäude in der Schönower Straße und in der Straße am Amtshaus (bis auf Höhe Grundstückseinfahrt) her. Dieser Bereich erhält straßenseitig keine Einfriedung und ermöglicht den Zugang für die Allgemeinheit und eine einheitliche gestalterische Wirkung. Die „Fußwegeflächen mit Zugang für die Allgemeinheit“ sind im Lageplan der Anlage 3 (Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellt.

b) Rückbau der bestehenden (nicht mehr genutzten) Zufahrt Schönower Straße / Nähe Kreuzung am Amtshaus.
c) Herstellung der Tiefgarage, Stellplatzanlage und der Fahrgassen (Innere Erschließung) des Baugrundstücks gemäß Anlage 3 (VEP).
d) Herstellung der Freibereiche und Entwässerungsanlagen des Baugrundstücks
e) Die vorhandene Regenwasserleitung im nördlichen Bereich ist während der Baumaßnahme vor Zerstörung zu schützen und der Erhalt der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten."

(2) Die Grundstückszufahrten sind in enger Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen und die Ausführungspläne zur Bestätigung vorzulegen bzw. im Bauantragsverfahren abzustimmen

(3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn einzuholen und vorzulegen bzw. im Bauantragsverfahren abzustimmen.

(4) Baustellenzufahrten sind rechtzeitig (2 Wochen) vor Baubeginn bei dem jeweiligen Straßenbaulastträger zu beantragen. Die notwendige verkehrsrechtliche Anordnung für Arbeiten im öffentlichen Bereich sind durch den Vorhabenträger einzuholen.

(5) Im Falle eines späteren Ausbaus der anliegenden Straßen durch die jeweiligen Straßenbaulastträger besteht weder Bestandsschutz noch Anspruch auf Erstattung jeglicher Art, d.h., eine Anrechnung auf Beiträge zum Straßenbau der Gemeinde erfolgt nicht.

§ E 4. Bauleitung

(1) Mit der Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

(2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ E 5. Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Baugrundstück (z. B. Kabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch neu hergestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
Ebenso sind die Abstimmungen mit der Verkehrsbehörde bzgl. verkehrsrechtlichen Anordnungen unter besonderer Beachtung des ÖPNV in der Schönower Straße und Straße Am Amtshaus frühzeitig durch den Vorhabenträger durchzuführen.

(2) Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten im Vertragsgebiet außerhalb des Baugrundstückes zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(3) Vor Inbetriebnahme der Wohn- / Gewerbenutzung sind die Entwässerungsanlagen herzustellen. Mit der Fertigstellung der verkehrlichen Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

(4) Während der Baumaßnahmen dürfen ohne Genehmigung der Gemeinde Flächen im öffentlichen Straßenraum zur Lagerung von Baumaterialien nicht in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Parkplatzkonzept für den Baustellenlieferverkehr und Baustellenangehörige ist zur Bestätigung 2 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten dem Bauamt der Gemeinde Panketal vorzulegen.

(6) Während der Bauphase ist dafür Sorge zu tragen, dass Staubbelästigungen der Anwohner – soweit möglich - vermieden und eventuelle Verschmutzungen der Straßen, z.B. durch Baufahrzeuge, unverzüglich beseitigt werden.

§ E 6. Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Baubeginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im Bereich der neu herzustellenden Zufahrten und der bestehenden bzw. rückzubauenden Zufahrt die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger haftet für durch ihn oder seinen Erfüllungsgehilfen verursachten Schaden, der durch die schuldhafte Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen gem. Abs. 1 an bereits verlegten Leitungen schuldhaft verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ E 7 Anschluss- und Benutzungszwang

Das Vorhabengrundstück ist erschlossen. Der Vorhabenträger hat keine äußeren Erschließungsaufgaben zu übernehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die in seinem Eigentum stehenden Grundstücksflächen des Plangebiets mit dem Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal einen Vertrag über die Wasserver- und Abwasserentsorgung zu schließen.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1. Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ S 2. Übernahme der Planungskosten

(1) Die Gemeinde fasst als Trägerin der Planungshoheit den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und führt das Bauleitplanverfahren durch.

(2) Die Gemeinde wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle mit der Planung verbundenen Kosten für Vermessung, Planerstellung, Freiflächenplanung, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Gutachten und Planungsbüros zu übernehmen. Die Gemeinde wird von allen in dem Zusammenhang anfallenden Kosten freigestellt, sie trägt ausschließlich die ihr entstehenden Personalkosten.

(4) Die Gemeinde übernimmt auf der Grundlage des vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Planentwurfs nebst Begründung folgende Verfahrensschritte:

- die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB,
- die Mitwirkung bei den sich aus § 2a BauGB ergebenden Pflichten,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB,
- die Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB.
- Mitwirkung bei der Auswertung der Ergebnisse der Offenlage und Behördenbeteiligung (Abwägung),
- die Herbeiführung des Satzungsbeschlusses,
- Ausfertigung und Bekanntmachung des Bebauungsplans.

(5) Der Vorhabenträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von der Gemeinde und sonstigen Dienststellen bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben. Die gleiche Vertraulichkeit sichert die Gemeinde dem Vorhabenträger zu.

§ S 3. Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. 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.

(2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ S 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Anlage 2 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen bzw. die in Anlage 3 (VEP) dargestellten Maßnahmen der Außenanlagengestaltung einschließlich der Entwicklungs- und Bestandspflege durchzuführen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Anbringen von min. 4 Fledermauskästen an geeigneten Standorten sowie zum Anbringen von Ersatz-Niststätten (3 Halbhöhlenbrüterkästen, 3 Höhlenbrüterkästen, 3 Starenhöhlen). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung eines Frühjahrs- und Sommermonitorings im Jahr 2019 sowie zur ökologischen Baubetreuung der Gehölzbeseitigungen, der Abrissarbeiten und der CEF-Maßnahmen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Anlage 5 beschriebene Ausgleichszahlung in Höhe von 1.000EUR an den Flächenpool zur Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes Panke zu leisten Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung einer Grundwassermessstelle im Gemeindegebiet. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal.

(4) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

§ S 5. Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus §§ V 4, E 1, E 2 und S 4 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von netto 317.000,00 € (in Worten – dreihundertsiebzehntausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen unbedingten Bürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts. Die Bürgschaft ist spätestens 4 Wochen nach der gegenüber der Genehmigungsbehörde zu erteilenden Baubeginnanzeige für das geplante Vorhaben der Gemeinde vorzulegen. Die Sicherheitsleistung kann ferner auch durch Hinterlegung des Betrages auf einem von der Gemeinde noch zu bezeichnenden Konto der Gemeinde erfolgen.

(2) Die Freigabe der Bürgschaftssumme nach Abs. 1 durch die Gemeinde erfolgt bis höchstens 90 v. H. der Bürgschaftssumme. Dabei wird eine schrittweise Freigabe in Höhe von je 18% durch die Gemeinde entsprechend des Baufortschritts der in Abs. 1 benannten Maßnahmen wie folgt vereinbart:

- Beräumung des Grundstückes von Gebäuden
- Nach Herstellung der Baugrube (bedeutet Beseitigung der Bodenverunreinigungen gemäß § 4 (4))
- Fertigstellung der beiden Zufahrten
- Fertigstellung Ersatzmaßnahmen für das Gewässer und
- Fertigstellung aller sonstigen Außenanlagen

Die Freigabe des Restbetrages erfolgt nach Ablauf der 5-jährigen Fertigstellungspflege gemäß § V 3 (1).
Mit Fertigstellung des Bauvorhabens wird der verbleibende Betrag in Höhe von 10%, entspr. § S 5 (2), Satz 3, freigegeben.

(3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus §§ V 4, E1, E 2 und S 4 dieses Vertrages aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(4) Mehrere Vertragspartner der Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ S 6. Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 6 BauGB) aufheben soll, wenn die Baumaßnahmen nicht in den vorgenannten Fristen gem. § V2 Abs. 2 durchgeführt worden sind und der Vorhabenträger dies zu vertreten hat.

(3) 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. Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit unbedingt der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde 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.

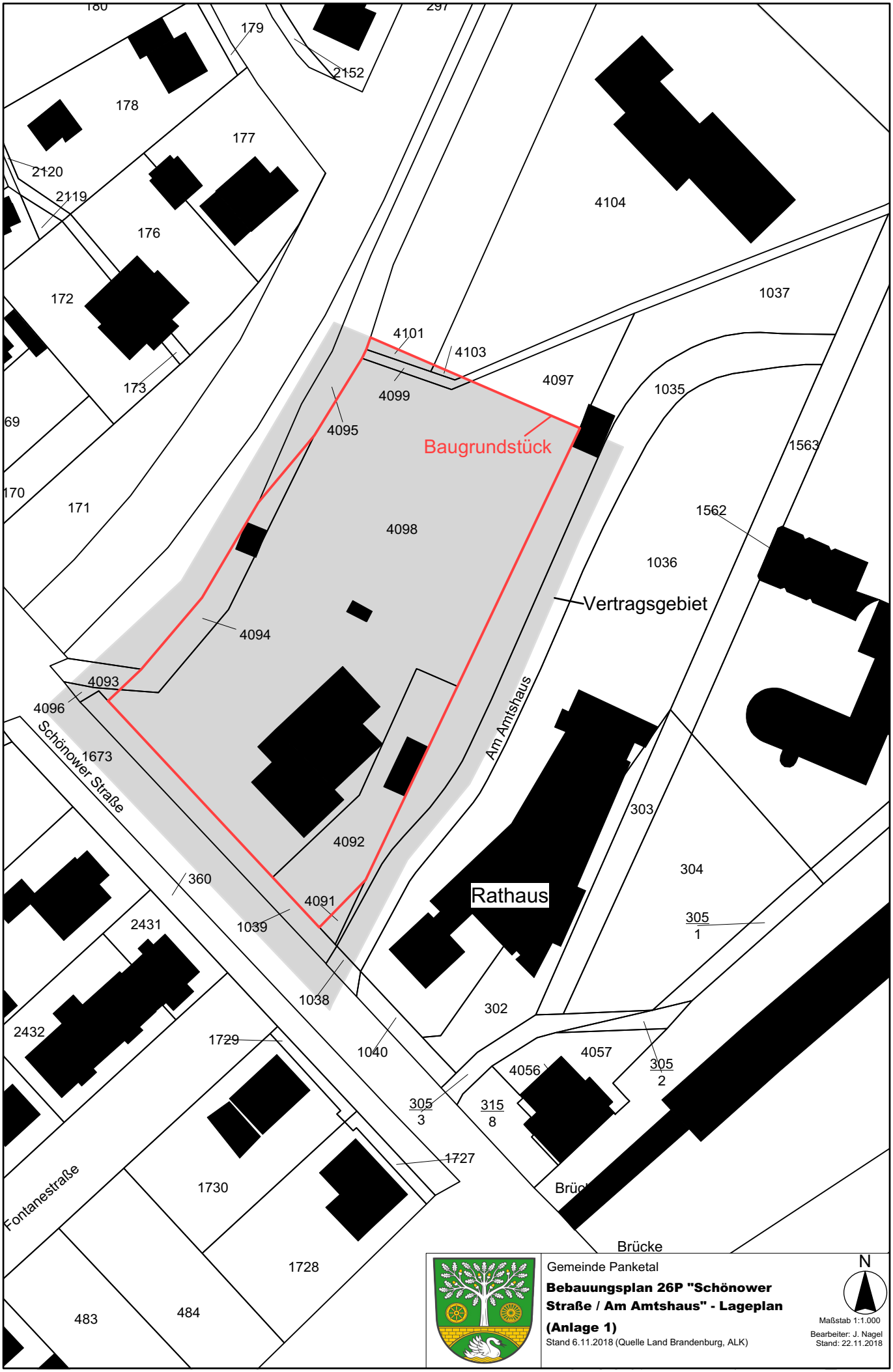
§ S 8. Wirksamwerden

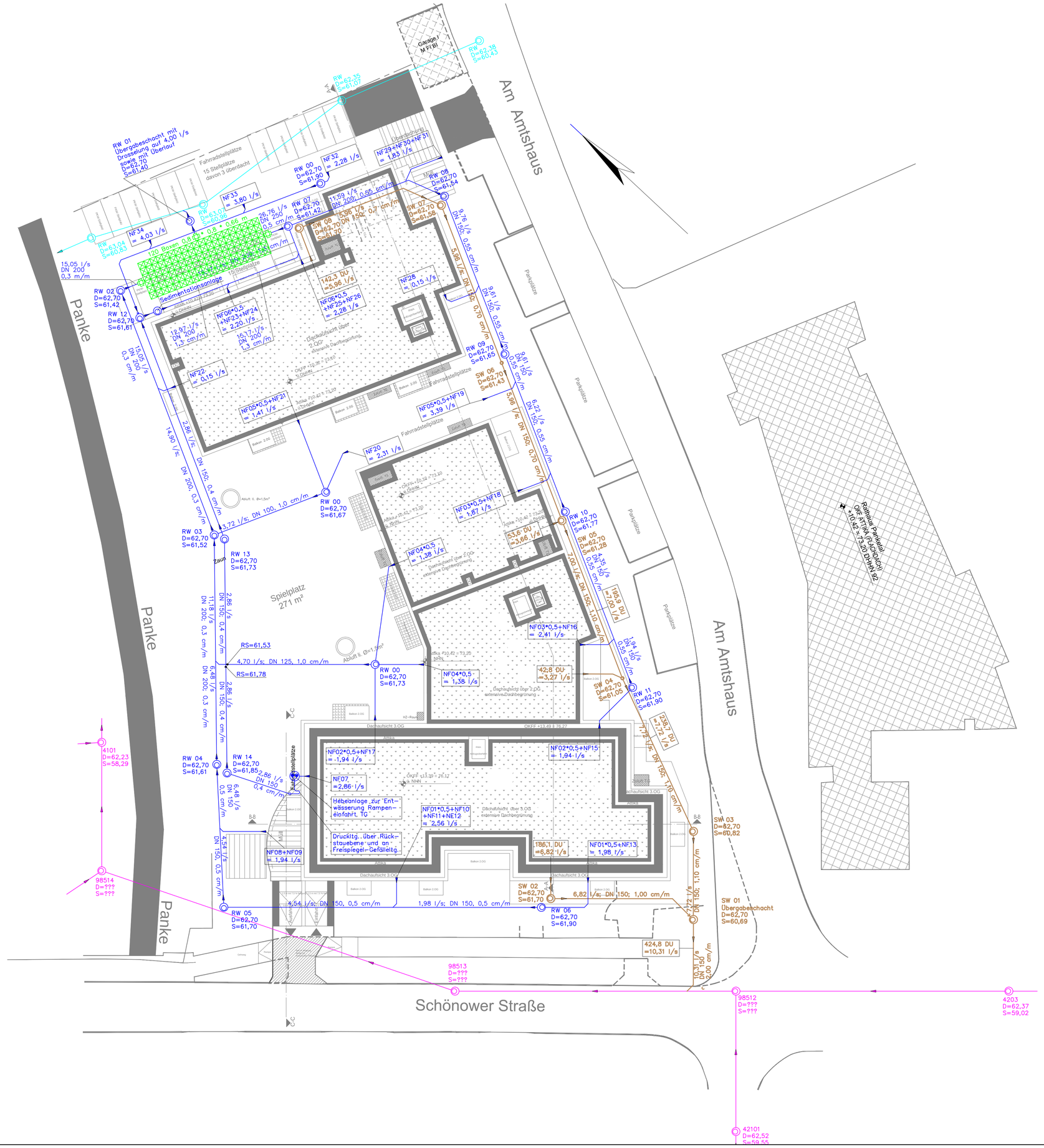
(1) Der Vertrag wird mit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen B-Planes 26 gemäß § 10 (3) BauGB wirksam.

(2) Der Vorhabenträger und die Gemeinde haben diesen Durchführungsvertrag auch in der Absicht abgeschlossen, den beiden Parteien bekannten Entwurf eines Grundstückstauschvertrag inkl. der erforderlichen Dienstbarkeiten bereits unmittelbar nach Satzungsbeschluss des B-Planes 26 zu beurkunden.

Panketal, den 09.04.2019

Bürgermeister der Gemeinde	der Vorhabenträger
M. Wonke	Dr. Ing. M. Czyborra


180
179
297
2152
178
177
2120
2119
176
172
173
69
170
171
4104
1037
4101
4103
4097
4099
4095
1035
Baugrundstück
1563
4098
1562
1036
Vertragsgebiet
4094
4093
4096
Schönower Straße
1673
Am Amtshaus
303
4092
304
360
4091
Rathaus
305
1
2431
1039
1038
302
2432
1729
1040
4057
4056
305
2
305
3
315
8
1727
Fontanestraße
1730
Brücke
1728
483
484
Gemeinde Panketal
Bebauungsplan 26P "Schönower Straße / Am Amtshaus" - Lageplan
(Anlage 1)
Stand 6.11.2018 (Quelle Land Brandenburg, ALK)
N
Maßstab 1:1.000
Bearbeiter: J. Nagel
Stand: 22.11.2018



Ermittlung des Rückhaltevolumens

Rückhaltevolumen Box-Rigolen:

Einzelbox = 0,80 m x 0,80 m x 0,66 m = 0,422 m³
Volumenkoeffizient = 0,95
Nutzvolumen Einzelbox = 0,401 m³
Nutzvolumen bei 120 Einzelboxen = 48,120 m³

Rückhaltevolumen Rohrleitungen:

130 m Rohr DN 100 = 0,785 l/m x 130 m = 102 l
20 m Rohr DN 125 = 1,227 l/m x 20 m = 25 l
180 m Rohr DN 150 = 1,766 l/m x 180 m = 318 l
100 m Rohr DN 200 = 3,140 l/m x 100 m = 314 l
Nutzvolumen Rohrleitungen = 759 l = 0,759 m³

Rückhaltevolumen Schächte:

Einzelschacht d = 1,00 m;
durchschnittliche Aufstauhöhe = 0,80 m = 62,8 l
Nutzvolumen bei 17 Schächten = 1.067 l = 1,067 m³

Summe nutzbares Rückhaltevolumen = 49,946 m³

Erforderliches Rückhaltevolumen = 48,510 m³

LEGENDE

	Grundleitung Schmutzwasser – Neuerrichtung
	Grundleitung Schmutzwasser – Bestand
	Grundleitung Regenwasser – Neuerrichtung
	Grundleitung Regenwasser – Bestand
	Schacht mit offenem Gerinne, hier: Regenwasser – Neuerrichtung
	Schacht zum Anschluss an Rückhalte-Rigolen
	Boxrigole mit wasserdichter, verschweißter Folie als Rückhaltevolumen

ÄNDERUNGSVERMERKE

Index	Datum	Bezeichnung der Änderung(en)	Name

Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Gewerbegebäude Schönauer Straße 106, 16413 Panketal
Gewerk	Tiefbau, Entwässerung
Plan-Bezeichn.	- ANLAGE 4 - Grundstücksentwässerung GENEHMIGUNG

Projekt Nr.:	361	Mecklenburgische Planungsgruppe Haustechnik Bernsdorff • Drevelow GbR Beerboomscher Weg 1 18292 Krakow am See Tel.: 038457 – 320-0 kontakt@mph-krakow.de	geplant	06.11.18	Dr
Zeichn.-Nr.:	361-GLA 01		gezeichnet	06.11.18	Dr
Maßstab	1:250		geprüft		
Dateiname	Lageplan		Schutzvermerk nach DIN 34 beachten.		

DR. MARX INGENIEURE GMBH

BERATUNG, PROJEKTPLANUNG UND -BEGLEITUNG

Dr. Marx Ingenieure GmbH
Spechthausen Nr. 4 · 16225 Eberswalde

Dr.-Ing. Michael Czyborra

Anlage 5
Beschreibung
Ausgleichsmaßnahmen

Eberswalde, den 20.11.2018

BV B-Plan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus" – Vorschlag zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des WSG Zepernick

im Scopingtermin zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus" wurde von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim (UWB) darauf hingewiesen, dass es sich bei der Grundwasserabsenkung zur baulichen Realisierung des Vorhabens um einen Eingriff mit Auswirkungen auf den Schutzzweck des WSG Zepernick handelt. Für diesen Eingriff ist Ausgleich zu schaffen.

Nach Rücksprache mit Herrn Krone vom Wasser- und Bodenverband „Finowfließ" (WBV) könnte das Einbringen von Totholz und Störsteinen im Bereich des Bauvorhabens hinderlich für die durch den WBV durchzuführende Unterhaltung der Panke in diesem Abschnitt sein. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zur Panke wäre daher vielmehr eine Ausgleichszahlung an den von der Unteren Naturschutzbehörde verwalteten Flächenpool zur Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts für die Panke in Höhe von 1.000 € sachdienlich. Der Eingriff in das WSG Zepernick ist zwar monetär nicht direkt zu bewerten, mit einer Ausgleichszahlung in dieser Höhe ist aber davon auszugehen, dass das von der UWB vorgeschlagene Einbringen von Störsteinen und Totholz in für eine Renaturierung geplanten Gewässerabschnitten einen wertvollen Betrag zur Umsetzung der Gewässerentwicklungskonzepte leistet und einen angemessenen Ausgleich für den geplanten Eingriff schafft. Die durchzuführenden Maßnahmen werden in Lokalität und Umfang durch den Flächenpool definiert, so dass im Zuge dieses BV und des zu leistenden Ausgleichs keine weitere Maßnahmenbeschreibung in Text und Karte erfolgen muss.

Dr. Conrad Marx

Dr. Marx Ingenieure GmbH
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 12710 FF

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Conrad Marx

Beratende Ingenieure:
VDI, VVS, öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für Altlasten IHK Ostbrandenburg,
SiGe-Koordinator nach BGR 128/
DGUV 101-400

Sparkasse Barnim
BIC (SWIFT) WELADED1GZE
IBAN DE64 1705 2000 3000 0518 80
Deutsche Bank
BIC (SWIFT) DEUTDEDB160
IBAN DE27 1207 0024 0247 9160 00

Tel.: 0 33 34 / 21 59 0
0 33 34 / 38 04 10
Fax: 0 33 34 / 21 59 8

e-mail: info@marx-ingenieure.de
homepage: www.marx-ingenieure.de