

## **Städtebaulicher Vertrag zur 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – Ergänzungsfläche 7**

zwischen

der Stadt Beeskow, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Steffen, Berliner Str. 30 in 15848 Beeskow

- nachfolgend Stadt -

und

Herr Christian Karin, Spreeauenweg 5 in 15848 Beeskow

- nachfolgend Eigentümer -

### **Präambel**

Der Eigentümer strebt die Nutzung einer Teilfläche seiner bisher unbebauten Fläche (Gemarkung Beeskow, Flur20, Flurstück 495) zur Wohnbebauung an. Die Stadt ist mit dem Vorhaben einverstanden, da es an ausreichend Wohnbaugrundstücken in Beeskow mangelt, und hat deshalb mit dem Einleitungsbeschluss vom 16.10.2018 hierzu ein entsprechendes Änderungsverfahren der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Kernstadt Beeskow eingeleitet.

Die Parteien sind sich einig, dass gemäß der nachfolgenden Regelungen, die Kosten für die städtebaulichen Planungen, die Folgekosten, die Erschließungskosten und die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von dem Eigentümer getragen werden, soweit die Maßnahmen nicht von dem Eigentümer selbst durchzuführen sind. Beiden Vertragsparteien ist bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass bzw. Änderung der v.g. Satzung begründet wird.

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Dieser Vertrag regelt die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Kernstadt Beeskow, einschließlich der sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

(2) Gegenstände des Vertrages sind im Einzelnen:

- a) Regelungen zur Kostenübernahme der Planungskosten für die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- b) erforderliche Regelungen zu planinternen und planexternen Kompensationen
- c) weitere allgemeine Regelungen

(3) Das Vertragsgebiet umfasst

- a) die Flächen im Geltungsbereich der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ergänzungsfläche 7 ( Anlage 1);
  - b) die Flächen, auf denen die planexternen Kompensationen von Eingriffen in Natur und Landschaft realisiert wird ( Anlage 2)
- und
- c) die Flächen, auf denen Erschließungs- bzw. Brandschutzmaßnahmen erfolgen (Anlage 3)

## **§ 2 Kostenübernahme**

(1) Die Stadt ist personell nicht dazu in der Lage, die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung selbst durchzuführen. Aus diesem Grunde hat sie das qualifizierte Planungsbüro Ingenieurbüro Bestplan GmbH mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt. Hierdurch entstehen der Stadt Aufwendungen, die nicht durch Beiträge oder Gebühren nach dem BauGB oder dem KAG finanziert werden können.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Honorarkosten, die der Stadt durch die Beauftragung des Planungsbüros zur Erstellung des Entwurfs für die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – Ergänzungsfläche 7 in voller Höhe, einschließlich Nebenkosten und zusätzlicher Kosten sowie der anfallenden Mehrwertsteuer der Stadt zu erstatten. Der Vertrag zwischen der Stadt und dem Ingenieurbüro Bestplan GmbH liegt diesem städtebaulichen Vertrag als Anlage 4 bei.

Die Kosten sind auch dann von dem Eigentümer zu begleichen, wenn die Leistungen des Planungsbüros erbracht worden sind, die Satzungsänderung jedoch nicht oder mit gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung verändertem Inhalt zustande kommt, es sei denn, die Stadt hat dies willkürlich herbeigeführt.

(3) Die Stadt verpflichtet sich bei Leistungsannahme und Rechnungsprüfung im Zusammenhang mit der Beauftragung des Planungsbüros die Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergabe unter eigener Kostentragung anwendet. Sie wird die ihr vertraglich gegebenen Möglichkeiten zum Erreichen einer vollen Leistungserbringung nutzen.

(4) Die Honorarkosten, anfallenden Nebenkosten und sonstige anfallenden Kosten werden einer Rechnungsprüfung durch die Stadt unterzogen. Nach Abschluss der Rechnungsprüfung wird die Stadt die Rechnung zunächst aus eigenen Mitteln bezahlen.

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Erstattung des Betrages mit Inkrafttreten der Satzungsänderung.

(5) Verlangt das Planungsbüro weiteres Entgelt, stimmt die Stadt die weitere Behandlung mit dem Eigentümer ab. Wird im Streitfall die Stadt zu Zahlungen von weiterem Entgelt verpflichtet, und hat der Eigentümer der Weigerung der Stadt Zahlungen zu leisten, zugestimmt, übernimmt die Eigentümerin diese Zahlungsverpflichtung, einschließlich etwaiger Prozesskosten.

(6) Gegenüber einer Zahlungsaufforderung der Stadt hat der Eigentümer kein Zurückbehaltungsrecht, insbesondere ist eine Berufung auf eine nicht vertragsgemäße Leistungserbringung des Planungsbüros ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleiben etwaige Rückforderungsansprüche.

(7) Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch auf die Satzungsänderung oder auf einen bestimmten Inhalt besteht nicht. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Eigentümers, die diese im Hinblick auf die Festsetzung der Satzungsänderung und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

(8) Der Eigentümer erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen der Satzungsänderung an und verzichtet auf sich eventuell hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

(9) Durch die Zahlung der Kosten für die Planung der Satzungsänderung erwirbt der Eigentümer keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe der Planungsunterlagen. Darüber hinaus beansprucht der Eigentümer durch die Zahlung der vorgenannten Kosten keine Rechte nach dem Urheberrecht.

### **§ 3 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – Ergänzungsfläche 7 ist der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 3 Jahren nach Baugenehmigung die erforderlichen Anpflanzungen von insgesamt 20 Laubbäumen einheimischer standortgerechter Arten zu pflanzen. Alternativ können je 1 Laubbaum 20 m<sup>2</sup> frei wachsende Hecke (Laubgehölze einheimischer standortgerechter Arten) gepflanzt werden. Die Hecke muss in diesem Fall eine Mindestdtiefe von 2 m haben, wie sich aus den Festsetzungen der Satzungsänderung ergibt, soweit er diese Verpflichtung nicht auf Erwerber von Baugrundstücken Geltungsbereich der Satzungsänderung rechtsverbindlich überträgt.

Nach Ablauf von 3 Jahren werden die Stadt und der Eigentümer eine gemeinsame Abnahme der Bäume vornehmen.

Der Eigentümer übernimmt die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Anpflanzungen bzw. überträgt diese Verpflichtung den jeweiligen Erwerbern der Baugrundstücke.

### **§ 4 Erschließung**

(1) Zur Sicherung der Erschließung ist die Herstellung eines Wendehammers erforderlich. Der Eigentümer verpflichtet sich im Anschluss an die geschotterte Straßenfläche (hinter Spreeauenweg 5) eine ebenso geschotterte Wendeanlage (siehe Anlage 3) anzulegen, die sowohl den Forderungen der Müllentsorgung als auch den Forderungen des Rettungsverkehrs (Feuerwehr) gerecht wird. Dem Eigentümer gehört die dafür vorgesehene Fläche auf dem Flurstück 153/2 der Flur 20 ebenfalls.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich weiterhin zur Herstellung einer Ausweichstelle nordwestlich der Grenze des derzeit letzten bebauten Grundstücks (Ergänzungsfläche 7) im Änderungsbereich 2. Der Abstand zur Frankfurter Chaussee beträgt ca. 130 m.

(3) Die Flächen für die Erschließungsanlagen unter (1) und (2) werden mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Beeskow grundbuchrechtlich gesichert. Die Eintragung ins Grundbuch veranlasst die Stadt Beeskow.

### **§ 5 Brandschutz**

(1) Entlang des Spreeauenweges vor dem Änderungsgebiet verläuft eine Trinkwasserleitung, die jedoch nicht ausreichend Wasser mit sich führt, um den Brandschutz für das Änderungsgebiet zu gewährleisten. Der Eigentümer verpflichtet sich daher auf eigene Kosten, in Absprache mit der Stadt, spätestens bis zur ersten Bauantragsstellung eines Grundstückseigentümers aus dem Änderungsgebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung für das gesamte Änderungsgebiet sicherzustellen, indem er in Abstimmung mit der Stadt einen Löschwasserbrunnen (DIN 14220)

errichtet. Unmittelbar nach Fertigstellung der Löschwasseranlagen erfolgt eine gemeinsame Abnahme und bei Mängelfreiheit die Einräumung eines jederzeitigen Nutzungsrechts für den Brandschutz.

Der Löschwasserbrunnen ist im Bereich der Ausweichstelle auf der Fläche, die zugunsten der Stadt Beeskow grundbuchrechtlich gesichert wird, zu errichten.

Die Unterhaltung der vorgenannten Löschwasseranlagen obliegt ab mängelfreier Abnahme der Stadt Beeskow.

(2) Der Eigentümer übernimmt dafür die Gewähr, dass die Löschwasseranlagen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Die Mängelhaftung des Eigentümers für die zu übergebenden Löschwasseranlagen richtet sich nach dem Gesetz und den Regeln der VOB/B. Die Gewährleistungsfrist für die Mängelansprüche beträgt 4 Jahre.

## **§ 6 Ausschluss von Haftung und anderweitigen Ansprüchen**

Die Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Eigentümers bzw. seiner Rechtsnachfolger, die diese vor Abschluss dieses Vertrages oder den Entfall dessen aufschiebender Bedingungen tätigen ist ausgeschlossen.

Der Eigentümer erkennt zugleich für sich und seine etwaigen Rechtsnachfolger die zukünftigen Festsetzungen der Satzungsänderung an und verzichtet auf eventuell aus diesen ergebenden Übernahmen, Entgelten und Entschädigungsansprüchen speziell nach §§ 39 ff BauGB.

Soweit solche Ansprüche gegenüber der Stadt durch Dritte geltend gemacht werden, stellt der Eigentümer die Stadt von sämtlichen Ansprüchen und Aufwendungen in diesem Zusammenhang frei.

## **§ 7 Ersatzvornahme**

Sollte der Eigentümer seinen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung nicht nachkommen, ist die Stadt Beeskow berechtigt, die Leistungen auf Kosten des Eigentümers durchzuführen.

## **§ 8 Sicherheitsleistungen**

Als Sicherheitsleistungen für die naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen und die Errichtung eines Löschwasserbrunnens, des Wendehammers und der Ausweichstelle wird ein Betrag in Höhe von 10.000,00 € vereinbart.

Dieser Betrag ist spätestens zum 31.12.2019 bei der Stadt einzuzahlen, wenn bis dahin die v.g. Maßnahmen noch nicht hergestellt und übergeben wurden. Für den Sicherungszeitraum erfolgt die Hinterlegung unverzinslich. Da die Erbringung der Leistungen zeitlich auseinanderfällt, ist die Rückzahlung der hinterlegten Beträge einzeln möglich.

### **§ 9 Ersatzvornahme**

Sollte der Eigentümer seinen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung nicht nachkommen, ist die Stadt Beeskow berechtigt, die Leistungen auf Kosten des Eigentümers durchzuführen. Für die Umsetzung sind vorrangig die Sicherheitsleistungen zu verwenden.

### **§ 10 Schlussbestimmungen**

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

Beeskow, den 06.05.2019

Beeskow, den ....05.2019

.....

.....

Eigentümer

Stadt Beeskow