

## Vertrag

zwischen der

Stadt Beeskow  
Berliner Straße 30  
15848 Beeskow.

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Frank Steffen  
- nachfolgend Stadt genannt

und der

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH  
Landesniederlassung Brandenburg/ Berlin  
Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin

vertreten durch den Leiter der Niederlassung Brandenburg /  
Berlin, Herrn Dr. Bernd Klages  
- nachfolgend BVVG genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1

#### Vorbemerkung / Vertragszweck

- (1) Die Stadt und die BVVG verfolgen gemeinsam das Ziel, am Schneeberger Weg neue Wohngrundstücke zu generieren.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 21, 58/1, 88, 133 und 152 aus Flur 14 der Gemarkung Beeskow jeweils teilweise bzw. deren Nachfolgefurstücke im Ergebnis der derzeitigen Bodenordnung und ist in der Anlage 1 dargestellt.
- (3) Die BVVG ist Eigentümerin der vorgenannten Flurstücke 88 und 133. Das Flurstück 21 ist im Eigentum der Stadt Beeskow. Das Flurstück 152 befindet sich derzeit in privatem Eigentum. Die Stadt Beeskow und die BVVG streben einen Erwerb der für die Entwicklung erforderlichen Teilfläche mit einer Größe von ca. 900 qm an.
- (4) Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage beabsichtigt die Stadt, einen Bebauungsplan im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4 BauGB aufzustellen. Zuvor soll durch ein schalltechnisches Gutachten geklärt werden, ob im Vertragsgebiet die einschlägigen Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden bzw. welche Maßnahmen dazu erforderlich wären.
- (5) Nach der inzwischen erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden.
- (6) Die Grundeigentümer übernehmen nach Maßgabe von § 3 dieser Vereinbarung anteilig die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## § 2

### Städtebauliche Planungen

(1) Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohnbauflächen für eine straßenbegleitende Bebauung entlang des Schneeberger Weges und die planungsrechtliche Sicherung einer Zuwegung zu den rückwärtigen Ackerflächen und die Funktionsfähigkeit des Niederschlagsabflusses der Feldflur. Zulässig sollen Einzel- und Doppelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise sein. Die Erschließung soll durch die Schneeberger Straße erfolgen.

(2) Die Planungshoheit der Stadt und die Entscheidungsfreiheit der Stadtverordneten bei Beschlüssen über den Bebauungsplan bleiben von den Regelungen dieses Vertrages unberührt.

## § 3

### Planungsleistungen und Übernahme von Planungskosten

(1) Die Stadt Beeskow hat ein einschlägig qualifiziertes Fachbüro mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Ziel ist die Ermittlung, ob die Emissionen vorhandener Windkraftanlagen und Gewerbebetriebe oder anderer Schallquellen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Vertragsgebiet zulassen. Zu untersuchen ist auch, welche Festsetzungen im Bebauungsplan dazu ggf. erforderlich wären.

Die BVVG erhält von der Stadt eine vollständige Ausfertigung des Gutachtens. Die BVVG erstattet der Stadt Beeskow anteilig die Kosten des Gutachtens. Die Kostenanteile sind entsprechend § 3 Absatz 8 und 9 dieses Vertrages zu ermitteln.

(2) Die BVVG stellt der Stadt die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Dazu beauftragt sie in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein qualifiziertes Planungsbüro, einen amtlich bestellten Vermesser und ggf. erforderliche Fachgutachter. Derzeit ist über ein schalltechnisches Gutachten hinaus kein Bedarf an gutachterlichen Einschätzungen erkennbar.

(3) Folgende Leistungen werden der Stadt durch die BVVG zur Verfügung gestellt:

- a) Grundleistungen des Leistungsbildes Bebauungsplan gemäß Anlage 3 zu § 19 Absatz 2 HOAI (bzw. gemäß Anlage 2 zu § 18 Absatz 2 HOAI);
- b) Amtlicher Lage- und Höhenplan
- c) erforderliche Fachbeiträge (wie Umwelt, Artenschutz, Grünordnung) und zusätzliche Untersuchungen und Gutachten (soweit für das Planaufstellungsverfahren erforderlich)
- d) Leistungen gemäß Anlage 9 zu § 19 Absatz 2 Punkt 3 bis 5 HOAI: Verfahrens- und Projektsteuerung, verfahrensbegleitende Maßnahmen (insbesondere auch Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Erarbeitung einer Beschluss- Sachstands- und Abwägungsempfehlung), Übergabe des Bebauungsplanes in digitaler Form (EFRE-Richtlinie zur Veröffentlichung im Geoportal der Stadt und des Landes Brandenburg).

(4) Ergibt sich im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ein Erfordernis für derzeit nicht absehbare, jedoch zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Erweiterungen des Leistungsumfanges sind diese Leistungen als Nachträge zu den Beauftragungen gemäß der Absätze 1 und 3 von § 3 dieser Vereinbarung einvernehmlich zu vereinbaren.

(5) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs werden die BVVG sowie die in ihrem Auftrag Tätigen mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammen arbeiten. Die Stadtverwaltung gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

(6) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs durch die BVVG ausschließlich dazu erfolgt, das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten der Beauftragten in Anspruch zu nehmen.

(7) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch die Stadt Beeskow, ohne dass dafür Kosten/Gebühren für die BVVG oder die beauftragten Dienstleister entstehen. Das Aufstellungsverfahren soll zügig durchgeführt werden.

(8) Die Stadt und die BVVG tragen für die in Absatz 1 und 3 aufgeführten Leistungen die Kosten anteilig. Grundlage für die Berechnung ist ihr Anteil an der Fläche des Geltungsbereichs des angestrebten Bebauungsplanes. Gemäß dem derzeitigen städtebaulichen Konzept vom 05.06.2018 (Anlage 2) betragen die Anteile 88,7 % (BVVG) und 8,2 % (Stadt).

Der verbleibende Anteil von 3,1 % entfällt auf das Flurstück 152, welches sich derzeit in privatem Eigentum befindet. Die Stadt Beeskow übernimmt diesen Kostenanteil. Sofern die BVVG die geplante Teilfläche erwirbt, ist der Kostenanteil von ihr zu übernehmen.

Nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden die abschließenden Kostenanteile ermittelt.

(9) Sollten Flächen aus den Flurstücken 58/1, 340 und 341 (Schneeberger Weg) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden, sind diese bei der Ermittlung der Anteile für die Planungskosten nicht zu berücksichtigen. Sofern der Geltungsbereich um andere Flächen erweitert wird, verständigen die Vertragsparteien sich über die Berechnung der Kostenanteile. Dabei berücksichtigen sie die für diese Flächen angestrebte Nutzung.

(10) Die Stadt Beeskow begleicht ihren Kostenanteil an den Leistungen gemäß § 3 Absatz 3 vorzugsweise indem sie anteilige Rechnungen der Dienstleister direkt ausgleicht oder alternativ der BVVG ihren Anteil an einschlägigen Rechnungen erstattet.

(11) Die BVVG erstattet der Stadt Beeskow anteilig die Planungskosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes in Höhe von 10.600 € durch Überweisung auf folgendes Konto der Stadt Beeskow:

Stadt Beeskow, Sparkasse Oder Spree, IBAN DE 85 17055050 2108801173.

## **§ 4**

### **Bodenordnung**

(1) Die Vertragsparteien streben zur Herstellung einer zweckmäßigen Parzellierung von marktgerechten Baugrundstücken und der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Flächen für eine Umverlegung / Verrohrung des Grabens eine freiwillige Bodenordnung an. Die Übertragung erfolgt vorzugsweise auf dem Wege der Zuordnung.

(3) Die Umlegung ist nach folgenden Grundsätzen durchzuführen:

- 
- a) beide Umlegungsparteien erhalten separates Grundeigentum, das eine jeweils eigenständige Teilumsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. Das Entstehen von gemeinschaftlichem Grundeigentum unter Beteiligung der BVVG ist auszuschließen.
- b) die durch den Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden den Vertragsparteien entsprechend der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingebrachten, in § 3 Abs. 8 benannten Flächenanteile zugeordnet. Etwaige Überhänge bzw. Mindergrößen sind monetär auszugleichen.
- c) im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrs- bzw. Wegeflächen werden der Stadt unentgeltlich zugeordnet.

## § 5

### Herstellungs-, Erschließungs- und Folgekosten

- (1) Die Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen gemäß § 124 BauGB oder anderen zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (2) Die BVVG verpflichtet sich, der Stadt die Kosten der Umverlegung des derzeit auf dem Flurstück 21 verlaufenden Wirtschaftsweges in dem zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Umfang anteilig zu erstatten. Die Umverlegung schließt einen Rückbau des alten Wegeabschnitts ein, so dass laut Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzungen ohne Einschränkungen möglich sind.
- (3) Gleichfalls verpflichtet sich die BVVG, der Stadt die Kosten der Umverlegung des derzeit auf dem Flurstück 21 verlaufenden Grabens in dem zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Umfang anteilig zu erstatten. Der neue Grabenverlauf soll vorzugsweise in Form einer Verrohrung hergestellt werden. Der alte Grabenverlauf ist fachgerecht so zu verfüllen, dass laut Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzungen ohne Einschränkungen möglich sind.
- (4) Die Stadt Beeskow verpflichtet sich, die Maßnahmen nach den Absätzen 2 und 3 dieses Paragraphen des vorliegenden Vertrages spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertig zu stellen.
- (5) Die Kostenanteile für die Maßnahmen nach den Absätzen 2 und 3 dieses Paragraphen des vorliegenden Vertrages sind entsprechend § 3 Absatz 8 und 9 dieses Vertrages zu ermitteln.
- (6) Die Kostenerstattungen für die Maßnahmen nach den Absätzen 2 und 3 dieses Paragraphen des vorliegenden Vertrages werden nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Fertigstellung der Maßnahmen fällig.
- (7) Für die in Anlage 1 dargestellten Flächen erhebt die Stadt Beeskow keine Infrastrukturfolgekostenbeiträge oder sonstigen Kostenbeteiligungen für den Bau von Spiel- und Sportanlagen, die Erweiterung von Kita- oder Schulkapazitäten oder ähnlichen Maßnahmen.

---

## § 6

### Rücktrittsrecht

(1) Für den Fall, daß innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss für den Bebauungsplan nicht die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden ist, ist die BVVG berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.

(2) Die BVVG behält sich vor, von diesem Vertrag zurückzutreten, sofern gewichtige wirtschaftliche Gründe oder die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens einer Fortführung der Standortentwicklung entgegen stehen oder ein Inkrafttreten des Bebauungsplans in einem vertretbaren Zeitraum absehbar nicht mehr erreichbar erscheint.

(3) Die BVVG verpflichtet sich, die Absicht zu einem Rücktritt gegenüber der Stadt mindestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzukündigen und zu begründen.

(4) Im Falle eines Rücktritts der BVVG bestehen keine Ansprüche der Stadt auf noch nicht beauftragte Leistungen oder die Fertigstellung begonnener Unterlagen. Einer Verwendung von im Auftrag der BVVG bereits erstellter Unterlagen durch die Stadt stimmt die BVVG jedoch zu.

(5) Erfüllt die BVVG ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder grob fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Nachfrist zur Ausführung der Handlungen oder Arbeiten zu setzen. Erfüllt die BVVG bis zum Ablauf der Nachfrist die vertraglichen Verpflichtungen nicht und hat sie dies zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

(6) Für den Fall des Rücktritts räumen sich beide Vertragsparteien gegenseitig das Recht zur Nutzung aller Unterlagen ein, die in Abstimmung mit beiden Vertragspartnern beauftragt wurden. Rechte Dritter bleiben unberührt.

## § 7

### Haftungsausschlüsse

(1) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der BVVG im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes ist ausgeschlossen.

(2) Die BVVG behält sich insbesondere bei einem Verkauf ihrer Flurstücke vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vor, die zu diesem Zeitpunkt verbliebenen Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag an einen Dritten zu übertragen. Eine solche Übertragung der Pflichten teilt die BVVG der Stadt so zeitnah wie möglich schriftlich mit.

## § 8

### Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

## § 9

### Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung beider Vertragspartner wirksam.

---

**§ 10**

**Schlußbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Stadt und die BVVG erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**§ 11**

**Bestandteile des Vertrages**

Dieser Vertrag besteht aus 8 Seiten inklusive folgender Anlagen:

Anlage 1: Vertragsgebiet

Anlage 2: städtebauliches Konzept

Beeskow, .....

Berlin,.....

---

Bürgermeister

(Stempel)

---

Dr. Klages

(Stempel)