

# Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der Stadt Beeskow, vertreten durch den Bürgermeister  
Berliner Str. 30, 15848 Beeskow

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und Herrn Tino Schwarz, Radinkendorfer Str. 6  
15848 Beeskow

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender

*städtebaulicher Vertrag*

geschlossen:

## Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Beeskow, Flur 4, Flurstück 132/7 tlw. mit einer Größe von ca. 1.144 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist eine unbebaute Brachfläche. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Fläche Eigenheimbebauungen zu errichten bzw. die Errichtung von Eigenheimbauten zu ermöglichen.

Die Vertragsparteien haben ein starkes Interesse daran, dass das zurzeit brachliegende Gelände bald wieder einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt wird. Eine möglichst baldige Neubebauung ist deshalb anzustreben.

Die personellen und finanziellen Kapazitäten der Stadt reichen jedoch nicht aus, um Planung, Bodenordnung und Erschließung ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Privater in angemessener Zeit durchzuführen.

Ausgehend von diesen Voraussetzungen schließen die Vertragsparteien nach § 11 BauGB diesen städtebaulichen Vertrag.

## § 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) grün markierte Fläche. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Beeskow, Flur 4, Flurstück 132/7 tlw. mit einer Größe von ca. 1.144 m<sup>2</sup>.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen dieses Vertrags gem. § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen. Außerdem wird vom Vorhabenträger Pflichten zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele übernommen.

(3) Der Vorhabenträger führt die ihm nach diesem Vertrag übertragenen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.

## § 2 Bauleitplanung

(1) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan zur Realisierung der Eigenheimbebauung aufzustellen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch einen Städte- und Grünflächenplaner, der im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen ist, den Entwurf eines Bebauungsplans samt integriertem Grünordnungsplan und Eingriffsbilanzierung i.S.d. § 1a BauGB für das Vertragsgebiet erstellen zu lassen. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild „Bebauungsplan“ gem. § 19 HOAI und „Flächennutzungsplan“ gem. § 18 HOAI. Soweit rechtlich

erforderlich, zählt hierzu auch die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Der Bebauungsplanentwurf ist im Einzelnen mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt stimmt hiermit der Beauftragung des Planungsbüros BESTPLAN durch den Vorhabenträger zu.

(3) Entsprechend § 4b BauGB wird zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensvorschriften nach §§ 2a–4a BauGB dem Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Planungsbüro übertragen. Die insoweit erforderlichen Verfahrensschritte sind in enger Abstimmung mit der Stadt durchzuführen.

(4) Den Parteien ist bewusst, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und dieser auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die kommunale Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB).

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren, die über Abs. 2 hinausgehenden Untersuchungen und Gutachten auf eigene Kosten erstellen zu lassen, soweit diese gem. § 1 Abs. 3 bzw. Abs. 6 u. 7 BauGB für die Planung des Gebiets erforderlich sind.

### **§ 3 Bebauung**

(1) Der Vorhabenträger plant, das Vertragsgebiet entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. M 11 „Raßmannsdorfer Straße“ voraussichtlich bis 31.12.2022 zu bebauen bzw. bebauen zu lassen. Eine Bebauungspflicht besteht nicht.

(2) Es ist vorgesehen, soweit rechtlich zulässig, bereits vor Bebauungsplanerlass Genehmigungen nach § 33 BauGB anzustreben, wobei der Vorhabenträger ggf. mit gesonderten Vereinbarungen (z.B. Vertrag zur Erfüllung von Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen von § 33 BauGB) die Verpflichtungen eingehen wird, die zur Sicherstellung der städtebaulichen Gesamtkonzeption rechtlich und tatsächlich erforderlich sind.

### **§ 4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger hat als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB spätestens bis 31.12.2023 die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen entsprechend den Auflagen der Genehmigungsbehörde vollständig auszubauen und zu bepflanzen. Sollten aus Witterungsgründen die Neupflanzungen im Bebauungsplangebiet nicht bis 31.12.2023 möglich sein, sind diese spätestens in der ersten auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

(2) Die Maßnahmen zum Ausgleich nach BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Der Vorhabenträger hat insbesondere nach erfolgter Neupflanzung die Entwicklungspflege der Erstpflanzungen fachmännisch durchzuführen, diese Bepflanzungen auf Dauer am Standort zu belassen und alle notwendigen Pflege-, Nachpflanzungs- und Unterhaltsmaßnahmen auf Dauer jeweils ordnungsgemäß vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen, so dass die Gestaltungen nachhaltig erhalten bleiben.

(3) Der Vorhabenträger wird nach § 4c BauGB alle im Umweltbericht festgehaltenen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auf eigene Kosten durchführen und den Gemeinden unverzüglich deren Ergebnisse samt Maßnahmendokumentation übergeben. Sollte sich daraus ergeben, dass insoweit eine Planungserforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB mit Blick auf einen ausreichenden natur- und waldschutzrechtlichen Ausgleich besteht, trägt der Vorhabenträger die Kosten für Planung, Herstellung und Pflege etwaigen weiteren Ausgleichs.

### **§ 5 Erschließungsmaßnahmen**

(1) Für die Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen ist der Vorhabenträger allein verantwortlich.

(2) Sollte die vorhandene Erschließungsanlage (unbefestigter Weg bzw. Betonplatten) für die geplante Erschließung nicht ausreichen, ist der Vorhabenträger verpflichtet, diese entsprechend in eigener Verantwortung und auf eigene Rechnung herzustellen.

## **§ 6 Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

(1) Dieser städtebauliche Vertrag dient u.a. der inhaltlichen Bestimmung und Begrenzung des Abwägungsmaterials hinsichtlich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger bestätigt im Interesse baldiger Planungssicherheit, dass die diesem Vertrag zugrunde liegende Planungskonzeption Eigenheimbebauung seiner Interessenlage entspricht. Die Stadt akzeptiert die hier formulierte Interessenlage des Vorhabenträgers als abwägungsbeachtlich.

## **§ 7 Zusammenarbeit**

(1) Der Vorhabenträger und die Stadt benennen je einen Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.

(2) Der Vorhabenträger hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Planung und Bauausführung zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen. Die gesamte Bauausführung einschließlich der Erschließung hat in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu geschehen.

(3) Die Stadt wird den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und gemäß den bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen und alles tun sowie nichts unterlassen, um das vertragliche Ziel sicherzustellen. Die Stadt wird das Bauleitplanverfahren zügig führen und den Vorhabenträger über dessen Fortschritt unterrichtet halten, wobei sich die Vertragsparteien bewusst sind, dass die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

Verpflichtungen aus diesem Vertrag entstehen hinsichtlich aller Grundstücke des Vertragsgebiets, die der Vorhabenträger in seine endgültige, gesicherte Verfügungsgewalt erhält. Die Verpflichtungen sowohl der Stadt als auch des Vorhabenträgers erlöschen nicht mit der Weiterveräußerung des Grundstücks durch den Vorhabenträger, sie sind vielmehr an den Erwerber weiterzugeben. Der Vorhabenträger wird erst von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag frei, wenn der Rechtsnachfolger diese verbindlich übernommen und eine gleich lautende Regelung für einen eventuellen weiteren Rechtsnachfolger vereinbart hat.

## **§ 9 Anpassung/Kündigung/Genehmigung**

(1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(2) Der Vorhabenträger ist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2022 rechtswirksam wird. Die Rücktrittserklärung ist schriftlich gegenüber dem Bürgermeister der Stadt abzugeben. Vom Vorhabenträger getragene Planungskosten sind im Falle des Rücktritts nicht zurückzuerstatten.

(3) Da der Vertrag die Stadt nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet, werden sich die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichung der Bebauungsplanung gegenüber dem diesem Vertrag zugrunde gelegten Nutzungskonzept (Eigenheimbebauung) um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen. Die Vertragspartner werden in diesem Falle jeder zumutbaren Vertragsanpassung zustimmen. Abs. 2 bleibt unberührt.

(4) In allen in Abs. 1–3 genannten Fällen bleibt eine Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung unberührt.

(5) In allen Fällen der Vertragsbeendigung hat der Vorhabenträger die ihm von der Stadt zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

(1) Dieser Vertrag wird wirksam mit Unterschrift aller Parteien.

(2) Der Vorhabenträger haftet soweit möglich, für die ihm in diesem Vertrag auferlegten Pflichten.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen.

(4) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(5) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformabrede selbst.

(6) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag mit Ausnahme von § 6 nicht berührt.

(7) Diesem Vertrag liegen 1 Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil des Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Ort, Datum

Ort, Datum

Stadt

Vorhabenträger