

# Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. G 15 „Industriestraße II“

zwischen

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

- nachfolgend Stadt –

und

Herrn Ronald Lehmann, Geschäftsführer des Autohauses „Märkisches Tor“, Bahnhofstr. 16, 15848 Beeskow

- nachfolgend Eigentümer –

## **Präambel**

Der Eigentümer strebt eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes (Gemarkung Beeskow, Flur 2, Flurstück 274/5 an. Die Stadt ist mit diesem Vorhaben einverstanden und hat deshalb mit dem Aufstellungsbeschluss vom 10.07.2017 hierzu ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren Nr. G 15 „Industriestraße II“ eingeleitet.

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

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Dieser Vertrag regelt die Aufstellung und die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. G 15 „Industriestraße II“ sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

(2) Gegenstand des Vertrages sind im Einzelnen:

- a) Regelungen zur Kostenübernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- b) erforderliche Regelungen zu planinternen und planexternen Kompensationen
- c) weitere allgemeine Regelungen

(3) Das Vertragsgebiet umfasst

die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 15 „Industriestraße II“ (Anlage 1);

## **§ 2 Kostenübernahme**

(1) die Stadt ist personell nicht dazu in der Lage, den Bebauungsplanentwurf selbst aufzustellen. Aus diesem Grund ist das qualifizierte Planungsbüro BESTPLAN GmbH mit der Ausarbeitung der Planung für den Bebauungsplan beauftragt worden.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Honorarkosten, die zur Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. G 15 „Industriestraße II“, des dazugehörigen Umweltberichts einschließlich Nebenkosten zu übernehmen.

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

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

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

(5) Durch die Zahlung der Kosten für die Planung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und etwaig hierzu erforderliche Vermessungskosten 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**

(1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 15 „Industriestraße II“ ist der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 3 Jahren nach Baugenehmigung die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herzustellen bzw. herstellen zu lassen. So sind 50% der unversiegelten Flächen im GE als Rasen anzulegen und zu entwickeln. Auf mindestens 150 m<sup>2</sup> ungedüngter, nährstoffarmer Standorte ist als lückiger Bestand Sand-Strohblume (*Helichrysum arenaria*) anzusiedeln bzw. umzusiedeln.

Je 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundfläche im GE ist ein Laubbaum zu pflanzen, Pflanzenqualität mindestens: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Der Abstand des Pflanzstandortes zu versiegelten Flächen soll mindestens 1 m betragen

50% der unversiegelten Flächen im GE sind als Gehölzflächen anzulegen. Pflanzdichte: mindestens 1 Stück pro 2 m<sup>2</sup>, Pflanzenqualität: Baumschulware. Es sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ ist als Lebensraum für Zauneidechsen zu sichern und zu entwickeln. Dazu sind mindestens 15% der Fläche als vegetationslose Rohbodenflächen zu erhalten. Gehölzpflanzungen oder Selbstansiedlung von

Gehölzen auf der südlichen Wallseite sind zu unterbinden. Die Fläche ist mindestens alle 2 Jahre zu mähen.

(2) Aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. G 15 „Industriestraße II“ konkretisiert. Es ist je m<sup>2</sup> GE-Fläche 0,6031 m<sup>2</sup> zu entsiegeln. Als Vergleichsgröße wird je m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelte GE-Fläche eine Kompensation von 10,00 € angesetzt. Die tatsächliche Kompensationsleistung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den dann geltenden Regelungen zu den in Anspruch genommenen Flächen durch die uNB LOS festgelegt.

#### **§ 4 Brandschutz**

Nach Aussagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Beeskow und Umland ist Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden aus der Trinkwasserleitung in der Industriestraße gewährleistet. Direkt an der Grundstücksgrenze in der Nähe der östlichen Zufahrt in das Plangebiet befindet sich ein Hydrant. Für den Fall, dass sich die Aussage des Zweckverbandes als unzutreffend erweist, verpflichtet sich der Eigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Ausgleich der möglichen Differenz der Löschwasserversorgung zu übernehmen.

#### **§ 5 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.

Die Eigentümerin erkennt zugleich für sich und ihre etwaigen Rechtsnachfolger die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

#### **§ 6 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

Beeskow, den

.....

.....

Eigentümer

Stadt Beeskow