

# Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. W 29 „Neue Feldstraße Oegeln“

zwischen

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

- nachfolgend Stadt –

und

der Brandenburg Neue Boden GmbH & Co.KG, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Andreas Lochmann, Mellenseestraße 21, 15806 Zossen

- nachfolgend Investor –

## Präambel

Der Investor strebt die Nutzung einer Teilfläche seiner bisher unbebauten Fläche (Gemarkung Oegeln, Flur 3, Flurstück 134) zur Wohnbebauung an. Die Stadt ist mit dem Vorhaben einverstanden, da es an ausreichend Wohnbaugrundstücken in Beeskow mangelt und hat deshalb mit Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2021 hierzu ein entsprechendes B-Plan-Verfahren Nr. W 29 „Neue Feldstraße Oegeln“ 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 Investor getragen werden, soweit die Maßnahmen nicht vom Investor 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 Bebauungsplans Nr. W 29 „Neue Feldstraße Oegeln“, 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 und eventuell der Änderung des Flächennutzungsplanes
- b) erforderliche Regelungen zu planinternen und planexternen Kompensationen
- c) weitere allgemeine Regelungen

(3) Das Vertragsgebiet umfasst

- a) die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W 29 „Neue Feldstraße Oegeln“ (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, den Bebauungsplanentwurf selbst aufzustellen. Aus diesem Grund hat der Investor die erforderlichen Planungen beauftragt und trägt die Kosten.
- (2) Die Kosten sind auch dann vom Investor zu tragen, 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 Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Der Investor erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf sich eventuell hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- (5) Durch die Übernahme der Kosten für die Planung beansprucht der Investor keine Rechte nach dem Urheberrecht.

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. W 29 „Neue Feldstraße Oegeln“ ist der Investor verpflichtet, innerhalb von 3 Jahren nach Baugenehmigung die erforderlichen Anpflanzungen je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin sind je Baugrundstück ein Fledermauskasten für gebäudebewohnende Fledermausarten und eine Nisthilfe für nischenbrütende Vogelarten an Haupt- oder Nebengebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Der Investor ist berechtigt diese Verpflichtung an zukünftige Erwerber bzw. Bauherren der geplanten Teilflächen zu übertragen im Rahmen der notariellen Kaufverträge.

## **§ 4 Erschließung**

- (1) Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene kommunale Straße „Neue Feldstraße“. Schäden, die durch die Baumaßnahmen entstehen, sind vom Investor bzw. bei Übertragung an die Bauherren, von diesen zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
- (2) Für die Versorgung der neuen Baugrundstücke ist die Verlegung von neuen Trink- und Abwasserleitungen erforderlich. Die Umsetzung dieser Erschließungsmaßnahme ist mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland abzustimmen. Die Kosten trägt der Investor.

## **§ 5 Brandschutz**

- (1) Die vorhandene Trinkwasserleitung ist nicht ausreichend, um den erforderlichen Brandschutz für das neue Bebauungsplangebiet zu gewährleisten. Der Investor verpflichtet sich daher auf eine Kosten, in Absprache mit der Stadt, spätestens bis zur ersten Bauantragsstellung eine Grundstückseigentümers aus dem B-Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung für das gesamte B-Plangebiet sicherzustellen, indem er in Abstimmung mit der Stadt einen oder mehrere frostsichere Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteich (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) errichtet. Unmittelbar nach Fertigstellung der Löschwasseranlagen erfolgt eine gemeinsame Abnahme und bei Mängelfreiheit die Einräumung eines jederzeitigen Nutzungsrechtes für den Brandschutz. Die Unterhaltung der vorgenannten Löschwasseranlagen obliegt ab mängelfreier Abnahme der Stadt Beeskow.
- (2) Mit Beginn der Errichtung der Löschwasseranlagen übernimmt der Investor für den gesamten Baustellenbereich die Verkehrssicherungspflicht. Er haftet bis zur Übernahme der Anlage für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Er stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Der Investor 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 Investors 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 Sicherheitsleistungen**

Als Sicherheitsleistung für die Errichtung eines Löschwasserbrunnens wird folgender Betrag vereinbart:

- Löschwasserbrunnen: 4.000,- Euro

Der Betrag von 4.000,- Euro ist bis zur Einreichung des 1. Bauantrages für das Gebiet, spätestens zum 01.07.2023 bei der Stadt einzuzahlen. Für den Sicherheitszeitraum erfolgt die Hinterlegung unverzinslich.

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

Die Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors bzw. seiner Rechtsnachfolger, die diese vor Abschluss dieses Vertrages oder den Entfall dessen aufschiebender Bedingungen tätigen ist ausgeschlossen. Der Investor erkennt zugleich für sich und seine etwaigen Rechtsnachfolger die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Investor die Stadt von sämtlichen Ansprüchen und Aufwendungen in diesem Zusammenhang frei.

## § 8 Ersatzvornahme

Sollte der Investor seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommen, ist die Stadt berechtigt, die Leistungen auf Kosten des Investors durchzuführen. Für die Umsetzung sind vorrangig die Sicherheitsleitungen zu verwenden.

## § 9 Schlussbestimmungen

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

Zossen, den

Beeskow, den

.....

Investor

.....

Stadt Beeskow