

Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“

zwischen

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

- nachfolgend Stadt –

und

Frau Stefanie Wickfelder, Neue Heimat 2, 15848 Beeskow, OT Kohlsdorf

- nachfolgend Eigentümerin –

Präambel

Die Eigentümerin beabsichtigt ihr bisher unbebautes Grundstück (Gemarkung Kohlsdorf, Flur 1, Flurstück 87/4) als Wohngrundstück zu entwickeln. Es ist geplant ein Wohnhaus zu errichten und den rückwärtigen Bereich für Gartenbau, Tierhaltung und Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen. Die vorhandene Waldfläche soll im Bestand erhalten bleiben. Die Stadt Beeskow ist mit dem Vorhaben einverstanden, da es an Wohnungsbaugrundstücke mangelt. Am 08.03.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und die Einleitung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Parteien sind sich einig, dass gemäß den folgenden Regelungen, die Kosten für die städtebaulichen Planungen, die Folgekosten, die Erschließungskosten und die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der Eigentümerin getragen werden.

§ 1 Durchführung der Planung

- (1) Die Stadt überträgt der Eigentümerin die Durchführung der Planung. Die Eigentümerin beauftragt ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte zur Erarbeitung des Bebauungsplans W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Maßgabe des § 4 b BauGB. Weiterhin beauftragt der Vorhabenträger die Erstellung aller weiterer erforderlicher Unterlagen und Gutachten, z.B. Artenschutzbericht, Umweltbericht usw.
- (2) Die wesentlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro durchgeführt. Die Planungen werden unter Beachtung und Berücksichtigung der für das Planungsrecht geltenden Vorschriften vorgenommen. Darüber hinaus werden die städtebaulichen Absichten der Stadt, insbesondere städtebauliche Entwicklungskonzepte und spezielle, für die konkrete Bauleitplanung konkretisierte Ziele berücksichtigt.
- (3) Nach Abschluss der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans durch das Planungsbüro sind der Stadt alle Planunterlagen mit den dazugehörigen Begründungen sowie den dazu gehörenden Anlagen und Gutachten und Abwägungsvorschlägen in Papierform, in digitaler Form, unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Digital ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan, sowohl als pdf.-Datei als auch als dwg.-Datei zu

übermitteln. Die Planbegründungen, die Abwägungsvorschläge sowie die Gutachten für die Bauleitplanung sind im pdf.-Format zur Verfügung zu stellen.

- (4) Die Eigentümerin trägt die Kosten der Planung und Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der dazu notwendigen Unterlagen, wie Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltbericht usw. und der damit verbundenen Verfahrenskosten. Sie trägt die Kosten für Vermessung, Notar, Grundbuch sowie gegebenenfalls erforderliche Gutachten. Diese Kostenregelung gilt auch für den Fall, dass die Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor deren Inkrafttreten eingestellt werden.
- (5) Ein Anspruch auf Schadensersatz gegen die Stadt bei Einstellung des Bauleitplanverfahrens besteht nicht.

§ 2 Kommunale Planungshoheit

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Darüber hinaus besteht zwischen den Parteien Einigkeit, die Planungshoheit der Stadt, die dem Gebot ordnungsgemäßer Abwägung unterliegt der Stadt nicht gebunden oder ausgeschlossen wird. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Stadt für die Aufstellung und den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. W 30 „Kohlsdorf Neue Heimat“ hergeleitet werden. Sollte die Stadt aus städtebaulichen oder planungsrechtlichen Erfordernissen Änderungen herbeiführen müssen, so sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass diese für die Stadt möglich sind, ohne dass hierdurch Entschädigungsansprüche ausgelöst werden. Klargestellt wird außerdem, dass die Stadt aufgrund des Vertrages nicht verpflichtet ist oder verpflichtet werden kann, die Bauleitplanverfahren zum Abschluss zu bringen.
- (2) Auch beim Scheitern der Planungen verbleibt es bei der Kostentragung des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger verzichtet auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche; die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§ 3 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die aufgrund des Bebauungsplans W 30 ggf. erforderlichen Maßnahmen an der Grundstückszufahrt Neue Heimat mit der Stadt Beeskow abzustimmen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die abgestimmten Maßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.
- (2) Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Beeskow und Umland (WAZ) zuständig. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung werden zwischen dem Vorhabenträger und dem WAZ abgestimmt. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die entstehenden technisch erforderlichen Aufwendung für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu tragen. Maßnahmen der Niederschlagsentwässerung für das Vertragsgebiet sind von der Eigentümerin mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Beeskow abzustimmen und durchzuführen.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Trägern über die Ver- und Entsorgung des Grundstücks abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen. In diesen Vereinbarungen ist festzulegen, von wem die Anlagen hergestellt werden, wer die erforderlichen Kosten zu tragen hat und ob und in welcher Höhe Beiträge,

Gebühren und sonstige Entgelte (z.B. Anschlussbetrag, Baukostenzuschüsse usw.) von den Versorgungsträgern erhoben werden. Der Stadt Beeskow entstehen hierfür keine Kosten. Darüber hinaus verpflichtet sich die Eigentümerin, die Löschwasserversorgung auf ihre Kosten sicherzustellen und ggf. die Kosten für die dazu erforderlichen technischen Anlagen zu übernehmen.

- (4) Erfüllt die Eigentümerin ihre Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 3 nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Eigentümerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Leistungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Eigentümerin auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eigentümerin trägt sämtliche Kosten für die Herstellung folgender Ausgleichsmaßnahme:

Als Ausgleich für den Verlust der Versiegelung von Böden wird eine Streuobstwiese angelegt. Auf der Fläche sind 50 Hoch- und Halbstämme im versetzten Pflanzraster von 9m x 10m zu pflanzen. Es ergibt sich aus dem Flächenzuschnitt eine mehrreihige Obstbaumpflanzung.

§ 5 Rechtsnachfolge

Die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen wirken auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragspartner. Die Eigentümerin stellt für den Fall einer Rechtsnachfolge durch entsprechende Regelungen sicher, dass eine Übertragung der mit diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen gewährleistet ist. Die Übertragung auf Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung zur Übertragung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Dritte nicht in der Lage erscheint, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen.

§ 6 Vertragsanpassung und Vertragsänderung

- (1) Sofern die in Kraft tretende Bauleitplanung einer Änderung der Bebauungsabsichten der Eigentümerin erforderlich macht, ist ggf. eine Anpassung der vertraglichen Regelungen erforderlich.
- (2) Für den Fall, dass die Stadt das Planungsverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft getreten ist, ist die Eigentümerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Zudem haben beide Parteien dieses Vertrages das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Eigentümerin nicht innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren einen Bauantrag für die beabsichtigte Baumaßnahme stellt.

Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Ein Anspruch der Eigentümerin auf Erstattung der Planungs- oder sonstiger, für die Vorbereitung des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages aufgewandten Kosten besteht nicht.

- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag nur außerordentlich kündbar ist.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrages stehen der Eigentümerin für die, bis dahin erbrachten, Aufwendungen keine Ersatz- bzw. Erstattungsansprüche zu.

§ 7 Gegenseitige Unterstützung

Die Vertragsparteien verpflichten sich, einander sämtliche Informationen mitzuteilen, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind. Sie werden sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig unterstützen und regelmäßig informieren. Die Stadt erklärt sich bereit der Eigentümerin während des Planungsverfahrens regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sofern nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgesehen ist. Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder enthält der Vertrag für eine regelungsbedürftigen Sachverhalt im Sinne des Vertragszwecks keine Regelung, berührt es die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch eine Regelung zu ersetzen, die dem ursprünglichen Zweck möglichst nahekommt. Im Falle eines Regelungsdefizits gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, wäre eine Vertragsregelung getroffen worden.
- (4) Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

§ 9 Wirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrages

Dieser städtebauliche Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Beeskow den Beschluss zur Wirksamkeit dieses Vertrages fasst.

Beeskow, den

Für die Stadt Beeskow

die Eigentümerin
