

Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB

zwischen

der Stadt Beeskow, Berliner Str. 30, 15848 Beeskow,

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Robert Czaplinski, sowie durch die stellvertretende Bürgermeisterin, Frau Kerstin Bartelt

-im Folgenden „**Stadt**“-

und

der mib märkische ingenieur bau gmbh

vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Roland Kettner und Uwe Freitag

-im Folgenden „**Vorhabenträger**“-

-im Folgenden alle gemeinsam „**Vertragsparteien**“-

Präambel

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Fläche von etwa 3,3 Hektar nördlich der Storkower Straße, ein Wohngebiet zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ist im Lageplan dargestellt und entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ (Anlage 1).
- (2) Für die Durchführung der geplanten Maßnahmen ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes (B-Plan W 33 „Wohnpark Luchwiesen“) erforderlich. Zur Absicherung der gemeindlichen Planung und der Aufwendungen wird gem. § 11 BauGB dieser städtebauliche Vertrag geschlossen.
- (3) Am 19.03.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Aufstellung des Bebauungsplans W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ beschlossen.
- (4) Ziel des Bebauungsplanes ist es, die an der Storkower Straße gelegene, ehemals gewerblich genutzte Fläche einer Wohnbauentwicklung zuzuführen. Neben der Wohnnutzung soll an der Storkower Straße ein ergänzendes Angebot an Flächen für gewerbliche Nutzung (die das Wohnen nicht wesentlich stört, z.B. Versorgung und Dienstleistungen) geschaffen werden.
- (5) Aus diesem städtebaulichen Vertrag folgt keine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung der beabsichtigten Baumaßnahme nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

§ 1 Durchführung der Planung

- (1) Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Durchführung der Planung. Der Vorhabenträger beauftragt ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte zur Erarbeitung des Bebauungsplans W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ 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 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, soweit erforderlichen, Erarbeitung des Bebauungsplans durch das Planungsbüro sind der Stadt der Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung sowie den dazu gehörenden Anlagen und Gutachten und Abwägungsvorschlägen in Papierform, in digitaler Form, unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Digital ist der 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) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und Erarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der dazu notwendigen Unterlagen, wie Umweltbericht usw. und der damit verbundenen Verfahrenskosten. Er trägt die Kosten für Vermessung, Notar, Grundbuch sowie gegebenenfalls erforderliche Gutachten. Diese Kostenregelung gilt auch für den Fall, dass die Verfahren zur Aufstellung des 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 Bebauungsplans Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ 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) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung aller erforderlichen und auch gewünschten und zulässigen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf seine Kosten. Die Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers und werden nicht auf die Stadt übertragen.

Die Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen geplant und ausgebaut, eine zukünftige Übertragung auf die Stadt ist nicht möglich.

- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass Gebäude und Anlagen im Bebauungsplangebiet Nr. W 33 „Wohnpark Luchwiesen“ jederzeit von Rettungswagen- und Feuerwehrfahrzeugen erreichbar sind.

hat formatiert: Schriftart: Calibri

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Vorlage der ersten Baugenehmigung den unbefestigten Bereich des Luchwegs (Flurstück 765 gemäß beiliegender Skizze 1) fachgerecht in der Belastungsklasse BK0,3-BK1,0 gemäß RStO 12 (in der Fassung 2024) zu ertüchtigen. Die Entwässerung der befestigten Fläche wird als freie Entwässerung geplant und ausgeführt. Die Oberflächenbefestigung erfolgt nach Wahl des Vorhabenträgers mittels Asphaltdeckschicht (alternativ Pflasterbelag). Die Stadt Beeskow bringt die erforderlichen Genehmigungen für die Ausführung der Arbeiten unentgeltlich bei. Die Verpflichtungen gemäß BBodSchG § 4 verbleiben bei der Stadt Beeskow d.h. der Vorhabenträger trägt keine Kosten für ggf. bei der Baumaßnahme anfallende gefährlichen Abfälle (Erdaushub). Die Leistung ist bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme des ersten Bauabschnitts fertigzustellen.

hat formatiert: Schriftart: Calibri

- (3)(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die aufgrund des Bebauungsplans W 33 ggf. erforderlichen Maßnahmen an den Grundstückszufahrten Storkower Straße (Flurstück 758 und Flurstück 748) sowie Luchweg (Flurstück 765) mit der Stadt Beeskow abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die abgestimmten Maßnahmen an der Grundstückszufahrt Storkower Straße (Flurstück 748) auf eigene Kosten vorzunehmen bzw. der Stadt die hierfür erforderlichen Kosten zu erstatten.

- (5) Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Storkower Straße am Knotenpunkt Lübbener Chaussee entsprechend der Lage im Bestand. Sollten hierbei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens W33 bauliche oder verkehrliche Änderungen an der Storkower Straße erforderlich werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Stadt bzw. dem betroffenen Hoheitsträger, die hierfür erforderlichen Kosten zu erstatten. Die Erschließungsmöglichkeit über die Zufahrtsstraße Storkower Straße (Flurstück 758) wird nur für Anrainer und als Notüberfahrt (Havariefall) sowie an dem Luchweg (Flurstück 765) nur als Notüberfahrt (Havariefall) genutzt.

hat formatiert: Durchgestrichen

hat formatiert: Durchgestrichen

hat formatiert: Schriftart: Calibri

- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf eigene Kosten eine Verkehrszählung durchzuführen. Auf Basis der Verkehrszählung wird ein Verkehrsgutachten nach HBS 2015 für Knotenpunkte ohne LSA in 6 Qualitätsstufen erstellt. Die Verkehrszählung erfolgt nach Aufforderung durch die Stadt Beeskow, nicht jedoch vor Erklärung der Nutzungsaufnahme für die Baufelder WA1, WA2 und WA3; nach Erklärung der Nutzungsaufnahme wird der Stadt Beeskow eine Abruffrist der Leistung von 6 Monaten eingeräumt. Einvernehmlich kann von vorgenannter terminlicher Festlegung abgewichen werden. Sollte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung an die Stelle der HBS 2015 eine abweichende den allgemein anerkannten Regeln der Technik gültige Vorschrift treten, findet diese Anwendung und wird entsprechend der HBS 2015 interpretiert.

hat formatiert: Schriftart: Calibri

- (7) Der Vorhabenträger und die Stadt Beeskow verpflichten sich die Ergebnisse des Verkehrsgutachten gemeinsam auszuwerten. Sollte das Ergebnis der Untersuchung eine Bewertung gemäß HBS 2015 für die Storkower Straße die Qualitätsstufe B oder für die Planstraße die Qualitätsstufe C unterschreiten (d.h. C für die Storkower Straße bzw. D für die Planstraße oder schlechter), verpflichtet sich die Stadt Beeskow eigenverantwortlich und auf eigene Kosten, die notwendigen, geeigneten und für die Bewohner des Wohnparks zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um sicherzustellen, dass für die

Storkower Straße die Qualitätsstufe B und für die Planstraße die Qualitätsstufe C erreicht wird. Sollte sich dabei nach Abwägung aller zumutbaren Möglichkeiten herausstellen, dass eine Sicherstellung der Qualitätsstufe B für die Storkower Straße und der Qualitätsstufe C für die Planstraße nur erreicht werden kann, indem der Luchweg als Notausfahrt für den Pkw-Verkehr genutzt wird, verpflichtet sich die Stadt, von dieser Option der Verkehrsentlastung Gebrauch zu machen.

- (5)(8) Die über Dienstbarkeiten mit der Stadt Beeskow vereinbarten Wegerechte für das Flurstück 1145 (Gehweg am südlichen Rand des Grünzuges) bleiben bestehen.
- (6)(9) 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die entstehenden technisch erforderlichen Aufwendung für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu tragen. Maßnahmen der Niederschlagsentwässerung für das Vertragsgebiet sind vom Vorhabenträger mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder- Spree und der Stadt Beeskow abzustimmen und durchzuführen.
- (7)(10) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Trägern über die Ver- und Entsorgung des Gebietes 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 der Vorhabenträger, die Löschwasserversorgung auf seine Kosten sicherzustellen und ggf. die Kosten für die dazu erforderlichen technischen Anlagen zu übernehmen.
- (8)(11) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (9)(12) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 8 nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Leistungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Dies gilt ausdrücklich nicht, falls der Vorhabenträger nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von einer Realisierung der beabsichtigten Baumaßnahme Abstand nimmt.

§ 4 Bodensanierung

- (1) Die Flurstücke 748, 751, 752, 758, 856, 1019, 1021 und 1145 der Flur 5, Gemarkung Beeskow sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Bauhof im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 0214671149 als Altlastenverdachtsfläche „ehemaliges Landbaukombinat Beeskow“ geführt. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. W 33 (Entwurf Februar 2025) entsprechend als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

- (2) Der Vorhabenträger führt durch einen Fachgutachter (Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, EGI) für die Altlastenverdachtsfläche eine vertiefende Bodenuntersuchung (Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Wasser) durch. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan Nr. W 33 berücksichtigt, entsprechende Bodensanierungsmaßnahmen für festgesetzte Nutzungen werden durchgeführt. Das Untersuchungskonzept wird mit der Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree abgestimmt. Bei einer Bestätigung der Altlastenfreiheit auf Grundlage eines Freigabeprotokolls wird die Kennzeichnung aus dem Bebauungsplan Nr. W 33 entfernt.

§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die durch die Bauleitplanung des Bebauungsplan W33 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind, soweit erforderlich, durch den Investor im Stadtgebiet der Stadt Beeskow auszugleichen. Über den Ausgleich bzw. den Ersatz wird im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan W33 entschieden.
- (2) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Verpflichtung für die Durchführung und den Schutz der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie die Wiederherstellung der zuvor durchgeführten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Falle einer Zuwiderhandlung verbleibt für die ersten 5 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme (Herstellungs- und Entwicklungspflege) ebenfalls in vollem Umfang bei dem Vorhabenträger. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen vorrangig auf kommunalen Grundstücken erfolgen.

§ 6 Rechtsnachfolge

Die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen wirken auch für eventuelle Rechtsnachfolger der Vertragspartner. Der Vorhabenträger 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.

§ 7 Vertragsanpassung und Vertragsänderung

- (1) Sofern die in Kraft tretende Bauleitplanung einer Änderung der Bebauungsabsichten des Vorhabenträgers 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 Bebauungsplan nicht innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft getreten ist, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

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

Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Ein Anspruch des Vorhabenträgers 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. Als Grund zur außerordentlichen Kündigung gilt insbesondere, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers oder seines Nachfolgers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen mangels Masse abgelehnt wird.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrages stehen dem Vorhabenträger für die, bis dahin erbrachten, Aufwendungen /Zahlungen keine Ersatz- bzw. Erstattungsansprüche zu.

§ 8 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 den Vorhabenträger während des Planungsverfahrens regelmäßig über den Stand des Verfahrens regelmäßig zu unterrichten und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

§ 9 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.

§ 10 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

für den Vorhabenträger
