

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

Gemeinde Am Mellensee
v.d.d. Bürgermeister,
Herrn Frank Broshog
Zossener Straße 21c
15838 Am Mellensee

- im Folgenden "Gemeinde" genannt -

und

.

- im Folgenden "Vorhabenträger" genannt -

wird folgendes vereinbart.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer folgender Flurstücke der Gemarkung Rehagen, Flur .., Flurstücke ... und beabsichtigt die Entwicklung und Bebauung dieser Flurstücke. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1. Vertragsgebiet

1.1 Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem als **Anlage 1** zum Vertrag beigefügten Plan, in welchem das Vertragsgebiet rot umrandet ist.

1.2 Der Vorhabenträger ist Eigentümer der innerhalb des Vertragsgebietes liegenden Flächen.

2. Vertragszweck

2.1 Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, bereits konkretisiert als Bebauungsplan Nr. 18-01 „Rehagener Bahnhofstraße“, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der durch den Vorhabenträger bzw. Rechtsnachfolger in diesem Gebiet vorgesehenen Vorhaben zu schaffen.

2.2 Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, innerhalb des Vertragsgebietes Wohn- und Mischgebiete zu entwickeln.

2.3 Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und um die durch das Vorhaben aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien diesen Vertrag.

3. Städtebauliche Planungen

3.1 Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten und Aufwendungen einen Entwurf des Bebauungsplanes durch das Architekturbüro C. Bley, dessen Beauftragung mit der Gemeinde abgestimmt wurde, nach Weisungen der Gemeinde erstellen zu lassen. Für weitere ggf. notwendige Fach-

planungen (Grünordnungsplan; UVP-Vorprüfung; Lärmgutachten) hat der Vorhabenträger autorisierte Ingenieurbüros auf seine Kosten gebunden.

- 3.2 Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Gemeindeverwaltung zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens im Interesse des Bebauungsplanes.
- 3.3 Der Planentwurf einschließlich der Festsetzungen zur Grünordnung wird der Gemeinde überlassen.
- 3.4 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Architekturbüros über den Vorhabenträger mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeindeverwaltung und der Gemeindevertretung auf die Inhalte des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben dadurch unberührt.
- 3.5 Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- 3.6 Das Vorhaben ist in digitaler Form (DXF-Format und **x-plan-konform**) zu erstellen und der Gemeinde zu übergeben.

4. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, Brandschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Vorbereitung, Durchführung und Finanzierung der durch sein Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

(nachfolgend sind die Maßnahmen mit notwendigen Verträgen bzw. Sicherungen mit Anlagen aufgeführt)

4.1. Der Vorhabenträger ist verpflichtet für durchzuführen.

4.2. Aufgrund der Beseitigung vorhandener ganzjährig geschützter Lebensstätten sind und dauerhaft zu erhalten.

- 4.x. Die Parteien sind sich einig, dass neu zu errichtende Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, nicht errichtet werden dürfen, da die Feuerwehr der Gemeinde Am Mellensee nicht über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

5. Flächenübernahmen durch die Gemeinde

Die Gemeinde übernimmt die folgenden, in der **Anlage 1** zum Vertrag planzeichnerisch festgelegten und in der Legende beschriebenen Flächen, in ihr Eigentum:

- die Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
-

6. Bauverpflichtungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung folgender mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehender Baulichkeiten:

- 6.1. Spielplatzfläche mit einzelnen Spielgeräteaufbauten gemäß der Planzeichnung als **Anlage X** in der Qualität der Ausführung mittlerer Art und Güte öffentlicher Spielplatzflächen, soweit dieser Errichtung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften und/ oder Genehmigungsvorbehalte entgegenstehen.

Für den Fall einer von den Planvorgaben der **Anlage X** abweichenden Baugenehmigung oder Baugenehmigung mit abweichenden Auflagen bleibt der Vorhabenträger zur Errichtung der Spielplatzanlage entsprechend der Baugenehmigung verpflichtet, kann jedoch hinsichtlich etwaiger Mehrleistungen, die von der Qualität und/ oder dem Umfang der Errichtung von den Vorgaben der **Anlage X** und der vereinbarten mittleren Art und Güte abweichen, von der Gemeinde eine Mehrleistungsvergütung verlangen, wenn die Werthaltigkeit der Mehrleistungen 3.000 € übersteigt.

Die Bauverpflichtung beinhaltet ebenfalls die Erstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung (Lph. 4 u. 5 HOAI) für die in der Anlage 4 gekennzeichneten Baulichkeiten nach vorheriger Freigabe durch die Gemeinde.

- 6.2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich Errichtung folgender mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehender Baulichkeiten:

-

- 6.3. Die Bauverpflichtungen aus Ziffer 6.1. und 6.2. sind bis 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfüllen.

7. Erschließung

- 7.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit zur Planung und Herstellung der nachfolgend bezeichneten Erschließungsanlage im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit diese unmittelbar und ausschließlich den innerhalb des in Ziffer 2.1 genannten Gebiet gelegenen Baugrundstücken dient.
Die Erschließung wird in einem gesonderten Vertrag – Erschließungsvertrag – geregelt.
- 7.2 Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie deren etappenweise Ausführung erfolgt nach Maßgabe der durch die Gemeinde zu genehmigenden Ausbauplanung. Grundlagen dafür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Die Vorgaben zu Art und Umfang der Erschließungsanlagen, die Baudurchführung und Termine, Fragen der Haftung und Verkehrssicherung während der Baudurchführung, Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie weitere zu berücksichtigende Punkte werden mit dem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.
Die Projektsteuerung und Bauleitung der Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Etappe zeigt der Vorhabenträger der Gemeinde schriftlich an.
Die Gemeinde verpflichtet sich ausdrücklich, die lt. Bebauungsplan festgelegten Erschließungsanlagen nach deren mangelfreier Fertigstellung und der gemeinsamen Abnahme durch die Gemeinde und den Erschließungsträger –auch in Etappen- in ihre Baulast zu übernehmen, nachdem sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist.
- 7.3 Durch den Vorhabenträger sind Verhandlungen mit den Versorgungsunternehmen bis zum Abschluss der Erschließungsverträge zu führen.
Der Erschließungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und der Wasserversorgungsanlagen ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband KMS abzuschließen.

8. Verpflichtung bei Veräußerung der Grundstücke

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Bebauungsplangebiet zu parzellieren und die einzelnen Baugrundstücke an Dritte zu veräußern. Ihm ist bekannt, dass die Aufstellung eines B-Plans geplant ist und er ist

umfassend über den gegenwärtigen Planungs- und Aufstellungsstand informiert. Er verpflichtet sich, die Käufer vor Abschluss von Kaufverträgen davon in Kenntnis zu setzen.

Der Vorhabenträger wird die nachfolgenden (privaten) Grundstückserwerber verpflichten, die Grünordnungsmaßnahmen entsprechend des Bebauungsplanes vorzunehmen, die auf den von ihnen erworbenen Grundstücken vorgesehen sind.

9. Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 24 Monaten nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht in Kraft tritt oder von der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes (**Anlage X**) nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Für den Fall des Rücktritts hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten und Aufwendungen.

10. Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde

Der Vorhabenträger und sein Rechtsnachfolger erkennen für sich die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans an und verzichten auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

11. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese an weitere Rechtsnachfolger entsprechend weiter zu geben.

12. Kündigung und Anpassung

- 12.1 Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und / oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt.
- 12.2 Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger eine wesentliche Pflicht aus diesem Vertrag schuldhaft nicht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. In diesem Fall hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten und Aufwendungen.
- 12.3 Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Gemeinde hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Die Vertragsveränderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform, Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist fünffach auszufertigen. Die Gemeinde und die einzelnen Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 13.2 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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 13.3 Erfüllungsort und Gerichtsstand für diesen Vertrag ist Zossen.

14. Bestandteile des Vertrages

Die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind Bestandteile des Vertrages und diesem fest angefügt.

- Anlage 1: Übersichtsplan des Erschließungsgebietes mit Darstellung der Gemeinde zu übertragenden Flächen und Nutzungen
- Anlage X: (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit notwendigen Verträgen bzw. Sicherungen)
- Anlage X: Satzungsentwurf des Bebauungsplanes 18-01 mit Stand vom xx.xx.xxxx

15. Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag wird mit der **notariellen Beurkundung** der Unterzeichnung aller Vertragsparteien rechtswirksam.

Ort, Datum

Ort, Datum

Frank Broshog

Christina Richter