

# 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

Herrn Dietmar Wilke  
Am Busenberg 2  
15838 Am Mellensee

- im Folgenden "Vorhabenträger" genannt -

wird folgendes vereinbart.

## Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer von derzeit im Außenbereich nach § 35 Bau GB liegenden Flurstücke im Ortsteil Rehagen , Gemarkung Rehagen, Flur 3 , Flurstücke 587 und 668 teilweise.

## 1. Vertragsgebiet

- 1.1 Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem als **Anlage 1** zum Vertrag beigefügten Plan, in welchem das Vertragsgebiet rot umrandet ist. Das Vertragsgebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rehagen Flur 3, Flurstück 587 und 668 teilweise.
- 1.2 Der Vorhabenträger ist Eigentümer der innerhalb des Vertragsgebietes liegenden Flächen.

## 2. Vertragszweck

- 2.1 Die Gemeinde beabsichtigt unter Einbeziehung weiterer Flächen für das Vertragsgebiet (in der Anlage 2 rot umrandet) einen Bebauungsplan aufzustellen, bereits konkretisiert als Bebauungsplan Nr. 18-01 „Rehagener Bahnhofstraße“, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der durch den Vorhabenträger diesem Gebiet vorgesehenen Vorhaben zu schaffen.
- 2.2 Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, innerhalb des unter Ziffer 1.1 genannten Vertragsgebietes Wohngebiet 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 den Entwurf des Gesamtbebauungsplanes durch das Architekturbüro C. Bley, Bahnhofstr. 21 in 15711 Königs Wusterhausen, dessen Beauftragung mit der Gemeinde abgestimmt wurde, nach Weisungen der Gemeinde erstellen zu lassen. Für weitere ggf. notwendige Fachplanungen (Grünordnungsplan; Vorprüfung des Einzelfalls; 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 Satzungsdocument 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. Diese werden auf außerhalb des Bebauungsplangebietes befindlichen Fläche durchgeführt, die im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen durch die innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführten Arbeiten erforderlich werden und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen halten. Außerhalb des Plangebietes, auf Flurstück 587 der Flur 3 der Gemarkung Rehagen sind infolge des B-Plans folgende externe Maßnahmen umzusetzen:

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

##### **Fledermäuse**

**CEF 1:** Die ungenutzte Halle auf dem Zauneidechsenersatzhabitat südlich des Geltungsbereiches ist für Fledermäuse entsprechend zu optimieren. Die Südseite des Gebäudes muss hierzu überwiegend verschlossen werden, um ein für Fledermäuse geeignetes Innenraumklima zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich ein Bunker/Erdkeller oder ähnlicher unterirdischer Raum herzustellen und strukturell auszustatten, um den Verlust an Winterquartieren zu kompensieren. Das Gebäude ist dann von innen und außen mit Ersatzquartieren zu bestücken. Weiterhin ist das Gebäude vor unerlaubten Zutritt und Vandalismus zu sichern. Diese Maßnahme ist ein Jahr vor Beginn der Abrissmaßnahmen fertig zu stellen, sodass die ökologische Funktion ohne zeitliche Lücke erfüllt werden kann.

##### **Zauneidechse**

**CEF 2:** Für den Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse im Plangebiet ist die Umsiedlung in ein nahegelegenes Ersatzhabitat (gelegen im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende

südlich angrenzende Zauneidechsenhabitat, siehe Anlage 3) vorgesehen. Die Flächengröße des Ersatzhabitats richtet sich nach der Größe der im Plangebiet bestehenden Zauneidechsenflächen zuzüglich der potenziell möglichen Habitate, mit einer Fläche von insgesamt rund 7.800m<sup>2</sup>. Die Herstellung des Ersatzhabitats sollte 1 Jahr vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten abgeschlossen sein. Innerhalb des Ersatzhabitats sind Maßnahmen zu dessen Lebensraumverbesserung für Zauneidechsen durchzuführen. Hierunter ist eine extensive 25-jährige Pflege zu verstehen, die grundbuchlich zu sichern ist.

- 4.1. 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 laut Satzungsbeschluss festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in Ihr Eigentum.

## **6. Bauverpflichtungen**

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

### **6.1. Kindertagesstätte**

6.1.1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit 77 Kindertagesplätzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans gem. Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag und sichert für sich und etwaige Rechtsnachfolger in Abstimmung mit der Gemeinde die dauerhafte Nutzung und den Betrieb dieses Gebäudes als Kindertagesstätte entweder fachkundig im Eigenbetrieb oder durch einen fachkundigen Dritträger zu. Die Kindertagesstätte ist innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen herzustellen, derzeit besteht keine Verfügbarkeit über die Flächen durch den Vorhabenträger oder die Gemeinde.

Dessen ungeachtet vereinbaren die Parteien, dass die Kindertagesstätte in einem Zeitraum von 2 Jahren zu errichten ist ab dem Zeitpunkt, an dem der Vorhabenträger oder die Gemeinde die Verfügbarkeit über die Fläche erlangt hat.

6.1.2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Eintritt nachfolgend aufgeführter Bedingungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit 77 Kindertagesplätzen innerhalb des Vertragsgebietes gem. Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag und sichert für sich und etwaige Rechtsnachfolger in Abstimmung mit der Gemeinde die dauerhafte Nutzung und den Betrieb dieses Gebäudes als Kindertagesstätte entweder fachkundig im Eigenbetrieb oder durch einen fachkundigen Dritträger zu.

Bedingungen:

Innerhalb des B-Plans 18-01 ist eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist nach den städtebaulichen Grundsätzen die beabsichtigte Kindertagesstätte vorrangig zu errichten. Derzeit liegt seitens der Gemeinde keine Verfügbarkeit für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche vor, der Zeitpunkt der Verfügbarkeit ist derzeit nicht bestimmbar.

Zum Zwecke der Vermeidung der Verschärfung der ungedeckten Bedarfssituation an Kindertagesplätzen ist Vorsorge zu leisten. Für den Fall, dass innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des B-Plans die kommunale Verfügbarkeit über die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche nicht eingetreten ist bzw. unmittelbar bevorsteht oder die Kindertagesstätte nicht durch etwaige Eigentümer oder Rechtsnachfolger innerhalb der Gemeinbedarfsfläche errichtet wurde und betrieben wird, vereinbaren die Parteien daher, dass die in Absatz 1 benannte Kindertagesstätte unverzüglich innerhalb einer Frist von 2 Jahren durch den Vorhabenträger auf der in Anlage 4 dargestellten Fläche zu realisieren ist.

## 6.2. Kinderspielplatz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Eintritt nachfolgend aufgeführter Bedingungen zur Errichtung eines Kinderspielplatzes in der Qualität der Ausführung mittlerer Art und Güte öffentlicher Spielplatzflächen, soweit dieser Errichtung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften und/ oder Genehmigungsvorbehalte entgegenstehen. Was nicht genehmigt ist, muss der Vorhabenträger nicht errichten. Der Vorhabenträger steht für die Erteilung von Genehmigungen nicht ein.

Bedingungen:

Innerhalb des B-Plans 18-01 ist eine öffentliche Grünfläche (ö1) mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf dieser Fläche ist nach den städtebaulichen Grundsätzen der beabsichtigte Spielplatz vorrangig zu errichten. Derzeit liegt seitens der Gemeinde keine Verfügbarkeit für die festgesetzte Grünfläche vor, der Zeitpunkt der Verfügbarkeit ist derzeit nicht bestimmbar.

Zum Zwecke der Vermeidung der Verschärfung der Bedarfssituation an Kinderspielplätzen ist Vorsorge zu leisten. Für den Fall, dass innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des B-Plans die kommunale Verfügbarkeit über die festgesetzte Grünfläche (ö1) mit Zweckbestimmung Spielplatz nicht eingetreten ist bzw. unmittelbar bevorsteht oder der Kinderspielplatz nicht durch etwaige Eigentümer oder Rechtsnachfolger innerhalb der Grünfläche (ö1) errichtet wurde vereinbaren die Parteien daher, dass der in Absatz 1 benannte Kinderspielplatz unverzüglich innerhalb einer Frist von 1 Jahr durch den Vorhabenträger auf der in Anlage 5 dargestellten Fläche zu realisieren und an die Gemeinde zu übergeben ist. Die Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes aus dem Vertragsgebiet ist seitens des Vorhabenträgers durch eine Baulast Gehrecht zu sichern.

## 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 rechtsverbindlich wird oder von der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 anschließt.
- 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: Vertragsgebiet
- Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans
- Anlage 3: Ersatzhabitat Zauneidechsen (CEF 2) und Fledermäuse (CEF 1)
- Anlage 4: Fläche A-B-C-D-E-F-A für KITA
- Anlage 5: Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-A für Kinderspielplatz

#### **15. Wirksamkeit des Vertrages**

Vorliegender Vertrag wird mit Unterschrift aller Vertragspartner rechtswirksam.

Ort, Datum

Ort, Datum

Frank Broshog

Dietmar Wilke

Christina Richter