

Vorläufiger Städtebaulicher Vertrag mit Zustimmungserklärung

zur - Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Nuthe-Urstromtal –

Zwischen der

Gemeinde Nuthe-Urstromtal
vertreten durch den Bürgermeister Stefan Scheddin,
Ruhlsdorf, Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und dem Planungsbegünstigten

- nachfolgend „Planungsbegünstigter“ genannt

wird gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgender vorläufiger Vertrag geschlossen:

Präambel

Nach § 1 Abs. 5 BauGB besteht u.a. die Aufgabe der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Nach § 11 BauGB und den ergänzenden Vorschriften des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts darf die Gemeinde städtebauliche Verträge im Rahmen der vorbenannten Rechtsvorschriften schließen, um den Planungsbegünstigten an Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch sein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entstehen und damit die Kommune zu entlasten.

Durch die Baulandentwicklung in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal entsteht die Notwendigkeit, zusätzliche Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen bereit zu stellen. An den dadurch entstehenden Kosten sollen die Planungsbegünstigten in angemessener Weise beteiligt werden.

§ 1 **Plangebiet**

Der Planungsbegünstigte beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. „.....“ soll von der Gemeindevertretung am gefasst werden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke.....
Das Plangebiet hat eine Größe von ha.

§ 2 **Ziele des Planungsverfahrens**

- (1) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt der Planungsbegünstigte ... Baugrundstücke im Plangebiet zu entwickeln.
- (2) Die wesentlichen Planungsziele sind die Entwicklung von Wohngrundstücken für (EFH, DH, RH, MFH) und die Sicherung der notwendigen Flächen für die Verkehrs- und medientechnische Erschließung.

§ 3 **Voraussichtlicher Platzbedarf in sozialen Folgeeinrichtungen**

- (1) Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens.
- (2) Entsprechend der geplanten Baugrundstücke gemäß § 2 dieses Vertrages wird ein voraussichtlicher Platzbedarf von Plätzen ermittelt.

§ 4 **Anfangswert**

- (1) Der Anfangswert im Sinne der Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ergibt sich aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming zum Zeitpunkt der Einleitung des Planungsverfahrens.
- (2) Der Anfangswert wird mit Stand 01.01.20xx der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming für das Planungsgebiet mit € festgesetzt.

§ 5

Voraussichtlicher Endwert

- (1) Als voraussichtlicher Endwert im Sinne der Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Nuthe-Urstromtal wird der Wert im vorläufigen Städtebaulichen Vertrag angenommen, der sich zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming als Baulandwert für das Plangebiet ergibt.
- (2) Der voraussichtliche Endwert wird mit Stand 01.01.20xx der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming für das Planungsgebiet mit € festgesetzt.
- (3) Als Endwert im Sinne der Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Nuthe-Urstromtal wird der Wert bezeichnet, der sich auf der Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) des fiktiv rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baulandwert aus der zum Zeitpunkt unmittelbar vor bzw. während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 2-5 aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming ergibt. Dieser Wert wird im abschließenden Städtebaulichen Vertrag zur Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Nuthe-Urstromtal festgesetzt.

§ 6

Angemessenheit

Bei der Beteiligung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten mindestens 20% der durch die Planung erzielten Netto-Bodenwertsteigerung verbleiben. Die Netto-Bodenwertsteigerung wird anhand der Differenz des Anfangswertes und Endwertes abzüglich der Erschließungskosten berechnet.

§ 7

Regelungen zur Zahlungspflicht

- (1) Die Regelungen zu Höhe und Zeitpunkt der Zahlung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages, der vor Planreife von Vorhaben (§ 33 BauGB) im künftigen Bebauungsplangebiet abzuschließen ist, d.h. in der Regel vor dem Abwägungsbeschluss durch die Gemeindevertretung.
- (2) Die für den Vorläufigen Städtebaulichen Vertrag ermittelten voraussichtlichen sozialen Folgekosten ergeben sich aus der Ziffer 4 der Anlage B.
- (3) Es wird folgende Regelung zur Zahlung der sozialen Folgekosten vereinbart:
 - Ein Drittel der Kosten innerhalb von 4 Wochen nach Unterschrift unter den abschließenden Städtebaulichen Vertrag, spätestens jedoch bis zum Abwägungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
 - Ein Drittel spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder nach Verkauf von 1/3 der Baugrundstücke (bzw. 30% des Netto-Baulandes)
 - Ein Drittel spätestens 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder wenn das Plangebiet veräußert wurde

§ 8 **Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen der Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben.

§ 9 **Kündigung und Anpassung**

- (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 Grunde ausschließt.
- (2) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist. Der Vorhabenträger oder die Gemeinde hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 10 **Schlussbestimmungen**

- (1) Es bestehen keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle nach diesem Vertrag unter den Vertragspartnern abzugebenden Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch die Vereinbarung, von der Schriftformerfordernis abweichen zu wollen, bedarf ihrerseits der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder ganz oder teilweise gegen gültiges Recht verstoßen, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Vielmehr gilt in diesen Fällen eine Bestimmung als vereinbart, welche dem Vertragszweck bestmöglich dient; die beteiligten Parteien vereinbaren hierzu, dass unter gebührender Beachtung der wechselseitigen Interessen die unwirksame Bestimmung oder die Lücke durch eine angemessene Ersatzregelung ersetzt oder ergänzt wird.
- (3) Der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Nuthe-Urstromtal.

§ 11
Zustimmungserklärung

- (1) Mit der Unterschrift durch den Planbegünstigten und der Gemeinde wird dem vorläufigen Städtebaulichen Vertrag zugestimmt.
- (2) Mit der Unterschrift durch den Planbegünstigten und der Gemeinde wird dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages entsprechend der Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens unmittelbar vor bzw. während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 2-5 BauGB zugestimmt.
- (3) Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt, wovon jeweils die Beteiligten eine Abschrift erhalten.

Nuthe-Urstromtal,

Nuthe-Urstromtal,

.....
Stefan Scheddin
Bürgermeister
Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Nuthe-Urstromtal,

.....
Doris Höhne
Stellv. Bürgermeisterin
Gemeinde Nuthe-Urstromtal