Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

Stadt Werneuchen

Am Markt 5

16356 Werneuchen

vertreten durch den Bürgermeister, Burkhard Horn,

- **nachfolgend *Stadt* genannt** -

und

Herrn Peter Pamin

Hörzingerwald 11

4723 Natternbach

Österreich

- **nachfolgend *Investor* genannt** -

wird der folgende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Ringstraße Ost“ (nachfolgend nur B-Plan genannt) abgeschlossen.

Präambel

Der Investor beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 7.800 m² ein Wohngebiet mit etwa 8 Baugrundstücken zu entwickeln. Die Fläche umfasst das Flurstück 68 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Krummensee (*Anlage 1*), das den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen „B-Planes“ bildet und im Eigentum des Investors steht. Die Stadt Werneuchen beabsichtigt hierzu, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens, Baurecht für Einfamilienhäuser als Einzelhäuser zu schaffen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ringstraße Ost“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am 19.02.2015 gefasst.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Die Stadt überträgt dem Investor nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, die anschließende Erschließung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 124 BauGB, soweit diese noch nicht vorhanden sind, einschließlich der Vermessung.
2. Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Kosten dieses Vertrages, des Planungsverfahrens und der Realisierung des B-Plans zu tragen, sowie zur Durchführung und Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenbereich wie:
 - die für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen,
 - die anteiligen Kosten für die Ergänzung der Straßenbeleuchtung,
 - die Herstellung einer Ausweichstelle
 - die Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes und
 - die Schlussvermessung.
3. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:
 - der rechtsverbindliche B-Plan (*Anlage 2*, künftige Satzungsfassung),
 - die mit der Stadt abgestimmten Ausbaumaßnahmen und
 - die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.
4. Die Ausführungsplanung ist vor Ausschreibung mit der Stadt abzustimmen und nach den Grundsätzen der Kosteneffektivität und geringst möglicher Belastungen der Wohnbevölkerung innerhalb und außerhalb des Erschließungsgebietes durchzuführen.

5. Für die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen einschließlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch den Investor besteht eine eigenständige Vereinbarung mit dem Eigenbetrieb der Stadt Werneuchen.

§ 2 Durchführung der Planung, Haftungsausschluss der Stadt

1. Die Stadt überträgt dem Investor die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte zum B-Planverfahren nach Maßgabe des § 4b BauGB.
2. Der Investor beauftragt die W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung/ Planungs- und das Architekturbüro Döllinger mit der Erstellung des B-Planes. Die Beauftragung erfolgt durch den Investor im eigenen Namen und auf eigene Kosten.
3. Der Investor bzw. das von ihm nach Abs. 2 beauftragte Planungsbüro hat die Entwürfe des B-Planes einschließlich der Planzeichnungen und Begründungen und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung einschließlich notwendiger Fachgutachten in enger Abstimmung mit der Stadt und nach Maßgabe der Stadt unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen.
4. Der Investor verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für den B-Plan erzeugte Plangrundlage der Stadt als AutoCAD und Caigos-Datei zu übergeben sowie als XPlanGML-Dokument entsprechend der aktuellen Spezifikation im Land Brandenburg (Pflichtenheft "XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung" des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr) abzugeben. Die Qualitätsprüfung des XPlan-GML ist durch den Vorhabenträger mittels Prüftools des Landesamtes durchzuführen und nachzuweisen. Die Planunterlagen und Dateien zum B-Planverfahren gehen ins Eigentum der Stadt über. Der Investor stellt sicher, dass die Stadt nach Fertigstellung die uneingeschränkten Nutzungsrechte an den Planungsunterlagen erhält.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverordnetenversammlung insbesondere in Hinblick auf die planerischen Abwägungen gemäß § 1 Abs. 6, 7 BauGB bei der Beschlussfassung über die Satzung sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens nicht berührt werden.
6. Ein Anspruch auf Aufstellung eines B-Plans besteht nicht. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors ist ausgeschlossen. Für den Fall des Nichtzustandekommens der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den B-Plan im Verlauf eines gerichtlichen oder behördlichen Verfahrens herausstellt.

§ 3 Art und Umfang der vorhandenen Erschließungsanlagen und Resterschließungspflicht des Investors und der Stadt

1. Die Ringstraße besteht in dem Bereich, wo sie an den Geltungsbereich des B-Planes grenzt aus einer etwa 3,5m breiten Fahrbahn mit einer bituminösen Deckschicht und wird überwiegend als landwirtschaftlicher Weg oder als Ausweichstrecke für die Anwohner von anderen Abschnitten der Ringstraße genutzt. Sie stellt eine dem

öffentlichem Verkehr gewidmete Straße im Sinne des § 6 Brandenburgisches Straßengesetz dar.

2. Der Investor verpflichtet sich im Rahmen der äußeren Erschließung des B-Planes zur Herstellung der im Folgenden aufgeführten Resterschließung:
Im Bereich des Erschließungsgebietes stellt der Investor auf eigene Kosten eine Ausweichstelle an der Ringstraße auf 18m Länge her, die Breite der Fahrbahn soll im Bereich der Ausweichstelle für den Begegnungsfall LKW/ LKW mindestens 5,50m betragen. Die Anforderungen nach RSto 12, Belastungsklasse 1,0 sind einzuhalten.
3. Die Herstellungspflichten, soweit diese nicht durch die Medienträger erfolgen, umfassen jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, Vermessungen sowie die Freilegung der Erschließungsanlagen auf Kosten des Investors. Die Aufwendungen des Investors sind auf das notwendige technisch Erforderliche zu beschränken.
4. Der Investor verpflichtet sich, erforderlichenfalls gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungs-, Entsorgungs- und Leitungsträgern über die Ver- und Entsorgung des Gebietes abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicher zu stellen. In den Vereinbarungen ist festzulegen, von wem die Anlagen hergestellt werden, wer die erforderlichen Kosten zu tragen hat.
5. Die Ringstraße ist zwischen der Landesstraße L 30 und dem Geltungsbereich des B-Planes auf 110m Länge ein nur mit Feldsteinpflaster befestigter Feldweg und weist eine mangelhafte Straßenentwässerung auf.
Die Stadt verpflichtet sich, für den künftigen Anliegerverkehr eine Deckensanierung mit Asphalt und die Ausmündung der Seitenbereiche zur geordneten Entwässerung durchführen, sobald der Investor die neu gebildeten Baugrundstücke verkauft und seine unter § 10 Abs. 1 geregelte Kostenbeteiligung insgesamt an die Stadt gezahlt hat und spätestens zum 30.04.2018.
6. Die Ringstraße weist auf dem Abschnitt zwischen der Landesstraße L 30 und der letzten Wohnbebauung in großen Abständen Beleuchtung auf, die jedoch nicht der Verkehrssicherung genügt.
Die Stadt verpflichtet sich, parallel zu den Erschließungsarbeiten des Investors die Straßenbeleuchtung mit weiteren LED-Leuchten zu ergänzen und damit die Lichtpunktabstände von 90 auf 45m zu reduzieren. Die Leuchtenköpfe der vorhandenen Lichtmasten werden umgerüstet auf LED. Der Investor und die Stadt stimmen sich zur Koordinierung der Maßnahme ab.

§ 4 Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung

1. Der Investor beauftragt das Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, geschäftsansässig in 14547 Beelitz, Brücker Str. 55 c, die äußere Erschließung des B-Plangebietes zu planen, mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation abzustimmen, auszuschreiben, den folgenden Bauablauf zu betreuen und abzurechnen.
2. Der Investor verpflichtet sich, der Stadt Entwürfe zu den in § 4 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.
3. Der Investor hat notwendige behördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.

4. Sollten bei der Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen Koordinierungsprobleme mit den Versorgungs- und Leitungsträgern auftreten, wird die Stadt den Investor im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.
5. Bei den Erschließungsmaßnahmen des Investors sind Schäden im Bereich der asphaltierten Fahrbahn der Ringstraße zu vermeiden. Vor Baubeginn wird der Straßenzustand protokolliert. Entstehende Schäden sind durch den Investor auf eigene Kosten zu beseitigen.

§ 5 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung hat der Investor das unter § 4 Abs. 1 bezeichnete Ingenieurbüro beauftragt. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten des Ingenieurbüros zu tragen.
2. Der Investor verpflichtet sich, Bauleistungen für die Erschließung nur nach den Vergaberegeln der VOB/A ausführen zu lassen. Die Festlegung der Leistungsverzeichnisse erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Vergabe der Bauleistungen sowie die Auswahl der aufzufordernden Bieter für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt nach den geltenden Regeln des Vergaberechts.

§ 6 Baudurchführung

1. Der Investor verpflichtet sich, durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Anschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
2. In Abstimmung mit den Versorgungsträgern sind soweit erforderlich technische Vorkehrungen zu schaffen, die eine spätere Erweiterung der Anlagen ohne bzw. unter weitestgehender Vermeidung von Aufgrabungen fertig gestellter Erschließungsanlagen ermöglichen (z.B. Leerrohre).
3. Der Baubeginn ist mit der Stadt abzustimmen und schriftlich anzuzeigen.
4. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 7 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zu deren Fertigstellung übernimmt der Investor im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Investor haftet für jeden Schaden, der durch die eventuelle Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insofern von allen Schadenersatzansprüchen frei.
3. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

1. Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB und beträgt vier Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
3. Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb eines Monats, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

§ 9 Übernahme der Erschließungsstraße und -anlagen durch die Stadt

1. Die Stadt übernimmt die Erschließungsstraße in ihre Bau- und Unterhaltungslast, wenn der Investor vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in digitaler Form übergeben hat,
 - b) Nachweise erbracht hat, über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien.
2. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die ausgehandelten Leistungen des Investors in Ansehung der in diesem Vertrag geregelten städtebaulichen Erschließung angemessen sind.

§ 10 Kostenübernahme, Fälligkeiten und Sicherheitsleistungen

1. Der Investor verpflichtet sich zur Kostenbeteiligung an der Straßensanierung gemäß § 3 Abs. 5 in Höhe von **16.000 €**. Der Betrag ist in Raten jeweils beim Verkauf eines Baugrundstückes und spätestens 2 Monate, nachdem die Stadt den Verzicht auf ihr Vorkaufsrecht erklärt hat, als Baukostenzuschuss in jeweils gleich hohen Raten an die Stadt zu zahlen. Nach Auskunft des Investors werden 8 Baugrundstücke gebildet, so dass die einzelne Rate 2.000 € beträgt. Ändert sich die Zahl der Bauparzellen, ist die Höhe der Rate anzupassen.
Der Investor verpflichtet sich, beim Abschluss der notariellen Kaufverträge eine Regelung zur Zahlung dieses Baukostenzuschusses dergestalt in den Kaufvertrag aufzunehmen, dass der Notar diese Rate neben dem Kaufpreis treuhänderisch verwahrt und die fristgerechte Auszahlung an die Stadt nach Erhalt des Negativzeugnisses veranlasst.
2. Der Investor beteiligt sich ferner an den Kosten der Stadt für die Ergänzung der vorhandenen Straßenbeleuchtung nach § 3 Abs. 5 mit einem Festzuschuss von **4.000€**. Der Festzuschuss wird vor Abschluss dieses Vertrages fällig und ist bis spätestens zu dem Tag, an dem der B-Plan durch die Stadtverordneten als Satzung beschlossen wird, bei der Stadt in **bar** zu hinterlegen

3. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus § 3 Abs. 2 hinterlegt der Investor für die Herstellung der Ausweichstelle einen Betrag in Höhe von **2.500€** bei der Stadt in **bar** als Sicherheit. Die Stadt verpflichtet sich zur unverzüglichen Rückzahlung dieser Sicherheit nach der Abnahme der mängelfrei hergestellten Fläche.
4. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus § 11 Abs. 1 hinterlegt der Investor für die Durchführung der Ausgleichpflanzungen im Wegendorfer Weg einen Betrag in Höhe von **6.000€** bei der Stadt in **bar** als Sicherheit. Die Stadt verpflichtet sich zur Rückzahlung dieser Sicherheit: in Teilbeträgen unverzüglich nach Vorlage der bezahlten Rechnungen der Pflanzfirma und in Gänze, wenn die Entwicklungspflege der Ausgleichspflanzungen nach dem 3. Jahr erfolgreich abgeschlossen ist.
5. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus den hinterlegten Beträgen zu befriedigen.
6. Nach Abnahme der Anlagen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen tritt der Investor die ihm gegenüber den bauausführenden Firmen zustehenden Gewährleistungsansprüche der Stadt ab. Diese Abtretung nimmt die Stadt bereits jetzt an. Darüber hinaus wird der Investor Gewährleistungsbürgschaften, die er von den bauausführenden Firmen erhalten hat, an die Stadt weitergeben. Der Investor hat in seinen Verträgen mit den bauausführenden Firmen sicherzustellen, dass die Weitergabe der Bürgschaften möglich ist.

§ 11 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

1. Der Investor verpflichtet sich zur Umsetzung folgender Ausgleichsmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes:
Pflanzung von 13 gebietsheimischen Obstbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14-16 cm mit 3 Jahren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Es sollen Birnen (*Pyrus communis*) der Sorte "Poiteau" (6 Bäume) und von der Sorte "Pastorenbirne" (7 Bäume) von einer Fachfirma gesetzt werden.
Die Baumpflanzungen sind spätestens im Jahr nach Rechtskraft des B-Planes auf der Südseite des Wegendorfer Weges auf dem kommunalen Wegegrundstück in der Gemarkung Krummensee, Flur 2, Flurstück 40 durchzuführen.
2. Der Investor verpflichtet sich bzw. seine Rechtsnachfolger (künftige Grundstückseigentümer im B-Plangebiet) zur Umsetzung baubezogener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
 - a) Sockellose Einfriedungen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
 - b) Baumfällungen, Rodungen nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum, ausschließlich vom 1.10.- 28.02. eines Jahres (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
 - c) Keine Bautätigkeiten außerhalb des Zeitraums vom 01.10.-28.02. bzw. Baubeginn /Baufeldfreimachung vor 28.02. und anschließend Fortführung der Bautätigkeiten ohne Unterbrechung. Falls ein Baubeginn außerhalb des genannten Zeitraums beabsichtigt ist, gutachterliche Einschätzung vor Baubeginn ggf. Abstimmung von Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
 - d) Reduzierung notwendiger Lagerplätze während der Bauzeit (Schutzgut Boden)
 - e) Bei Bodenaushub getrennte Lagerung und lagegerechter Wiedereinbau des Mutterbodens (Schutzgut Boden)
 - f) Gewährleistung des Grundwasserschutzes während der Bauphase (Schutzgut Wasser)

Der Investor verpflichtet sich bzw. seine Rechtsnachfolger (künftige Grundstückseigentümer im B-Plangebiet) zur Beachtung folgender anlage- und nutzungsbezogenen Vermeidungsmaßnahmen:

- g) Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplatz- und Wegeflächen (Schutzgüter Boden, Wasser)
- h) weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelung (Schutzgut Boden)
- i) Versickerung oder Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung (Schutzgut Wasser)
- j) Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, zurückhaltende Verwendung von Düngemitteln, Vermeidung von Leckagen an Pkws u.ä. (Schutzgut Wasser)

§ 12 Wirksamkeit, Kündigung

- 1. Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Seiten rechtswirksam.
- 2. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn über das Vermögen des Investors ein Insolvenz- oder Vergleichsantrag gestellt wird oder die Satzung über den B-Plan nicht in Kraft tritt. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass der Investor keinen Rechtsanspruch auf einen B-Plan hat.
- 3. Die Kündigung hat schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

§ 13 Schlussbestimmungen

- 1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht aus gesetzlichen Gründen eine notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- 2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt entsprechend, soweit dieser Vertrag eine Lücke enthalten sollte.
- 3. Soweit dieser Vertrag keine speziellen Regelungen enthält, gelten die technischen Vorschriften, insbesondere nach dem Straßengesetz, dem Wassergesetz, dem Naturschutzgesetz und weitere Vorschriften der Bauordnung des Landes Brandenburg.
- 4. Erfüllungsort ist Werneuchen. Der Gerichtsstand richtet sich nach dem Sitz der Stadt.

Werneuchen, den.....

.....
Stadt
Burkhard Horn
Bürgermeister

.....
Investor
Peter Pamin

Anlage 1 - Geltungsbereich
Anlage 2 - Bebauungsplan (Satzungsfassung)