

# Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der **Stadt Werneuchen**  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen  
vertreten durch den Bürgermeister, Burkhard Horn,  
**- nachfolgend *Stadt* genannt -**

und der **Laupi GmbH**  
Immanuelkirchstraße 19  
10405 Berlin  
vertreten durch \_\_\_\_\_  
**- nachfolgend *Vorhabenträger* genannt -**

wird der folgende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan „Siedlerweg - Süd“ im OT Löhme (nachfolgend nur *B-Plan* genannt) abgeschlossen.

## Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 11.050 m<sup>2</sup> fünf Wohngrundstücke sowie fünf Gartengrundstücke zu entwickeln. Die Fläche umfasst die Flurstücke 134/2, 134/3, 135/2-135/5, 136/2-136/5, 137/5, 508, 510 und 512 in der Flur 3 der Gemarkung Löhme (*Anlage 1*), die den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen „B-Planes“ bilden und die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Die Stadt Werneuchen beabsichtigt, hierzu im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Baurecht für Einfamilienhäuser und Gartenhäuser zu schaffen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zum B-Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt am 01.06.2017 gefasst (Beschluss-Nr.: Bv/234/2017). Gleichzeitig wurden dabei die frühzeitige Offenlage des Vorentwurfs zum B-Plan und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

1. Die Stadt überträgt nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, die anschließende Erschließung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 124 BauGB einschließlich der Vermessung dem Vorhabenträger.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Kosten dieses Vertrages, des Planungsverfahren und der Realisierung des Bebauungsplans sowie der Schlussvermessung zu tragen.
3. Der Vorhabenträger wird folgende Pflichten auf die künftigen Grundstückseigentümer übertragen sowie die Übernahme der damit verbundenen Kosten vereinbaren:
  - Veranlassung der medientechnischen Erschließung über die privaten Verkehrsflächen der Sammelzufahrten durch Beauftragung der zuständigen Medienträger

- Umsetzung des Regenentwässerungskonzeptes gemäß Anlage 2 im Bereich der Planstraßen A und B (private Verkehrsflächen) sowie Berücksichtigung der im Konzept gegebenen Empfehlungen für die grundstücksinterne Regenwasserbewirtschaftung im Baugenehmigungsverfahren.
  - Sicherstellung der Befahrbarkeit und Freihaltung der Feuerwehrbewegungsflächen im Bereich der Sammelzufahrten gemäß Anlage 3
4. Für die bautechnische Ausgestaltung der privaten Verkehrsfläche sind maßgebend:
- der rechtskräftige B-Plan (Anlage 5),
  - das Regenentwässerungskonzept (Anlage 2)
  - die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.
5. Die Ausführungsplanungen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer mit der Stadt abzustimmen und nach den Grundsätzen der Kosteneffektivität und geringst möglicher Belastungen der Wohnbevölkerung innerhalb und außerhalb des Erschließungsgebietes durchzuführen.

Dabei wird für die Befestigung der Wegeflächen als Mindeststandard eine sandgeschlämmte Schotterdecke vorgegeben. Die Nutzbarkeit muss vor Baubeginn gegeben sein und die Befahrbarkeit ist ganzjährig sicherzustellen. Empfohlen wird die Pflasterung der privaten Verkehrsfläche nach Fertigstellung der Bauvorhaben.

## **§ 2 Durchführung der Planung, Haftungsausschluss der Stadt**

1. Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren nach Maßgabe des § 4b BauGB.
2. Der Vorhabenträger beauftragt die W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung GmbH mit der Erstellung des B-Planes. Die Beauftragung erfolgt durch den Vorhabenträger im eigenen Namen und auf eigene Kosten.
3. Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger verpflichtet sich, die bei der Ausarbeitung der Unterlagen für den B-Plan erzeugte Plangrundlage der Stadt als AutoCAD sowie als XPlanGML-Dokument entsprechend der aktuellen Spezifikation im Land Brandenburg (Pflichtenheft "XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bau-leitplanung" des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr) ab-zugeben. Die Qualitätsprüfung des XPlan-GML ist durch den Vorhabenträger mittels Prüftools des Landesamtes durchzuführen und

nachzuweisen. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt nach Fertigstellung die 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 Bebauungsplans besteht nicht. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers 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 Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen oder behördlichen Verfahrens herausstellt.

### **§ 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Belange**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass auf den Gartengrundstücken jeweils ein Habitatkomplex als Haufwerk von 3,0 m<sup>2</sup> x 0,5 m als Unterschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger, von den künftigen Grundstückseigentümern, angelegt wird.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Ersatzaufforstung von Wald auf einer Fläche von 4.000 m<sup>2</sup>. Dazu wurde ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Forstdienstleister Ewald Endres, Graefestr. 81, 10967 Berlin geschlossen. Die Aufforstung ist in der Gemarkung Radinkendorf, Flur 1, Flurstück 110 (0,1820 ha) und der Gemarkung Bremsdorf, Flur 1, Flurstück 88 (0,2180 ha) entsprechend den Vorgaben des Landesbetriebs Forst durchzuführen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für die Waldumwandlung im B-Plangebiet. Die Kosten für die Erstaufforstung einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege trägt der Vorhabenträger. Die Umsetzung der Erstaufforstung ist mit dem Landesbetrieb Forst abzustimmen und diesem bis zur Endabnahme anzuzeigen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem zur Zahlung einer Sicherheitsleistung in Höhe von **9.630 €** an den Landesbetrieb Forst, die nach Endabnahme der Erstaufforstung an den Erschließungsträger vollständig retour gegeben wird.

### **§ 4 Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Der Vorhabenträger weist die künftigen Grundstückseigentümer darauf hin, im Rahmen der inneren Erschließung, die im Folgenden aufgeführten Erschließungsanlagen gemäß den Festsetzungen des B-Planes (*Anlage 2*) herzustellen:
  - Herstellung von zwei privaten Verkehrsflächen
  - Verlegung von Grundleitungen für Strom und Telekommunikation

- Vorstreckung dieser Medien auf die Baugrundstücke
  - Umsetzung des Entwässerungskonzeptes gemäß der H&W Ingenieurgesellschaft mbH, Birkenwerderstr. 2c, 16567 Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck vom März 2018
  - Sicherstellung der Befahrbarkeit und Freihaltung der Feuerwehrbewegungsflächen im Bereich der Sammelzufahrten gemäß Anlage 3
2. Die Herstellungspflichten umfassen jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, Vermessungen sowie die Freilegung der Erschließungsanlagen auf Kosten der künftigen Grundstückseigentümer. Die Aufwendungen der künftigen Grundstückseigentümer sind auf das notwendige technisch Erforderliche zu beschränken.
  3. Der Vorhabenträger weist die künftigen Grundstückseigentümer darauf hin, erforderlichenfalls gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungs-, Entsorgungs- und Leitungsträgern über die Ver- und Entsorgung des Gebietes abzuschließen, um die leistungsgebundene Erschließung sicher zu stellen. In den Vereinbarungen ist festzulegen, von wem die Anlagen hergestellt werden und wer die erforderlichen Kosten zu tragen hat.

## **§ 5 Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung**

1. Der Vorhabenträger weist die künftigen Grundstückseigentümer darauf hin, der Stadt Vorentwürfe und Entwürfe zu den in § 4 Abs. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.
2. Die künftigen Grundstückseigentümer haben notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
3. Die Ableitung von Niederschlagswasser von den Grundstücken in den öffentlichen Kanal ist beim Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gesondert zu beantragen, hier ist eine Einzelfallprüfung erforderlich (Anlage 4).
4. Sollten bei der Planung und Herstellung von Erschließungsanlagen Koordinierungsprobleme mit den Versorgungs- und Leitungsträgern auftreten, wird die Stadt die künftigen Grundstückseigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.

## **§ 6 Baudurchführung**

1. Die Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern zur zügigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die künftigen Grundstückseigentümer so, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass 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 weitest gehender Vermeidung von Aufgrabungen fertig gestellter Verkehrsflächen 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. Die künftigen Grundstückseigentümer haben im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die künftigen Grundstückseigentümer haften 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. Die Stadt ist insofern von allen Schadenersatzansprüchen frei gestellt.

### **§ 8 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 Vorhabenträgers 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 Vorhabenträger keinen Rechtsanspruch auf einen B-Plan hat.
3. Die Kündigung hat schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

### **§ 9 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 .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
Burkhard Horn

\_\_\_\_\_  
Laupi GmbH

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Erläuterungsbericht, Berechnungen und Lageplan zum Entwässerungskonzept

Anlage 3 - Übersichtsplan Feuerwehrebewegungsflächen

Anlage 4 - Stellungnahme Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur Möglichkeit der NW-Entsorgung in das öffentliche Netz

Anlage 5 - Planfassung B-Plan

(siehe TOP zum Satzungsbeschluss)