

# Städtebaulicher Vertrag

## Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpfuhl“, Stadt Biesenthal

zwischen

Stadt Biesenthal,  
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,  
Berliner Str. 1, 16359 Biesenthal,  
dieses vertreten durch den Amtsdirektor,

-Stadt-

und

DRS Immobiliengesellschaft mbH & Co.KG  
vertreten durch den Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft,  
Herrn Dr. Frank Schädlich,  
Breitscheidstr. 49  
16321 Bernau bei Berlin

-Vorhabenträger-

-zusammen PARTEIEN-

### Inhaltsverzeichnis

	Präambel
§ 1	Gegenstand des Vertrages
§ 2	Leistungen des Vorhabenträgers
§ 3	Leistungen der Stadt
§ 4	Folgekosten
§ 5	Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt
§ 6	Wirksamwerden des Vertrages
§ 7	Kündigung des Vertrages
§ 8	Rücktritt vom Vertrag
§ 9	Rechtsnachfolge
§ 10	Datenschutz
§ 11	Schlussbestimmungen
	Anlage

### **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes „Wohnpark am Kolterpfuhl“. Ziel der Planung ist die Festsetzung von Bauflächen für den Mehrfamilien- / und Einfamilienhausbau, um den Wohnstandort Biesenthal auf Grund der starken Nachfrage an Wohnbauflächen weiter zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Liegenschaft Gemarkung Biesenthal, Flur 5, Flurstück 670, mit einer Größe von ca. 7,8 ha.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal mit Beschluss vom 06.12.2018 das Verfahren zum Aufstellen eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB), Normalverfahren, eingeleitet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal ist das Vorhabengebiet überwiegend als „allgemeines Wohngebiet“ sowie „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung Parkanlage / Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) dargestellt. Diese Darstellung bleibt bestehen, so dass gem. § 8 (2) BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Zur Sicherung der Planaufstellung und Durchführung der Umsetzung des v. g. Planverfahrens beabsichtigen die Parteien einen städtebaulichen Vertrag i. S. d. § 11 BauGB abzuschließen.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages sind die Regelungen für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes (B-Plan), die Übernahme der Planungs- sowie Folgekosten sowie der Kosten für Kompensations- und Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger.
2. Die Stadt ist folglich von allen Kosten frei gestellt.
3. Kosten für den Verwaltungsaufwand sind durch den Vorhabenträger nicht zu übernehmen. Durch die Kostenübernahme erwirbt der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe von Planungsunterlagen. Des Weiteren beansprucht der Vorhabenträger keine Rechte nach dem Urheberrecht.

## **§ 2 Leistungen des Vorhabenträgers**

1. Für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB wird durch den Vorhabenträger ein sach- und fachkundiges Planungsbüro beauftragt. Der Vorhabenträger hat diesbezüglich mit der W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH, Bernau, bereits einen entsprechenden Vertrag geschlossen. Zwischen Vorhabenträger, Planungsbüro und Stadt erfolgen regelmäßige Abstimmungen zum Verfahrensablauf. Durch den Vorhabenträger und das Planungsbüro sind Teilnahmen an Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal sowie der Fachausschüsse abzusichern. Zu beratene Planunterlagen sind der Stadt fristgerecht zu übersenden. Nach Abschluss des Planverfahrens sind die vollständigen Planunterlagen 4-fach in Papierform (farbig) als auch digital sowie die Verfahrensakte an die Stadt zu übergeben.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, erforderliche Fachgutachten, soweit diese Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Planverfahrens sind, auf seine Kosten zu beauftragen. Die Fachgutachten gehen in das Eigentum der Stadt über.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass es durch die Aufstellung des B-Planes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild kommt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen), Anwuchs- und Entwicklungspflege, einschl. Ersatzpflanzungen bei Abgängen auf seine Kosten durchzuführen.
4. Die Herstellung erforderlicher technischer und verkehrstechnischer Erschließungsanlagen erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers. Zu diesem Zwecke werden die Vertragsparteien einen gesonderten Erschließungsvertrag abschließen, der die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger auf seine Kosten gemäß den Vorgaben der Stadt und die unentgeltliche Übertragung der hergestellten Erschließungsanlagen vom Vorhabenträger auf die Stadt sowie die Herstellung/Übertragung festgesetzter Grünflächen vorsieht.
5. Notwendige Vermessungsarbeiten beauftragt der Vorhabenträger auf seine Kosten.
6. Die Kosten sind – soweit sie durch die Stadt anerkannt sind – auch dann zu übernehmen, wenn das Planverfahren nach Leistungserbringung des Planungsbüros nicht fortgeführt wird.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Direktionsrecht der Stadt nicht zu beeinträchtigen.

## **§ 3 Leistungen der Stadt**

Die Stadt sieht die Erarbeitung des B-Planes als erforderlich an und unterstützt das Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren wird durch diesen Vertrag nicht berührt. Der Stadt obliegt die Entscheidung über die Einleitung und den Fortgang der jeweiligen Verfahrensschritte.

## **§ 4 Folgekosten**

*Entwurf 12.3.2019, SBV WP AM Kolterpfehl*

1. Wegen der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung des Plangebiets „Wohnpark am Kolterpfuhl“ mit mindestens 140 Wohneinheiten geht die Stadt davon aus, dass mit dem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs, insbesondere durch den Zuzug junger Familien, ein erhöhter Bedarf an sozialen Einrichtungen entsteht. Hierfür hat sie im Zuge des Planverfahrens eine Prognose erstellt, wonach sich in Folge der beabsichtigten Bebauung der Kinderanteil in den Altersstufen 1 bis 6 erhöhen wird.
2. Die Stadt ist in ihrem Gebiet Träger von Einrichtungen der Kindertagesbetreuung im Sinne des KitaG. Eine ausreichende Betreuung der neu hinzukommenden Kinder kann durch die von ihr betriebenen Einrichtungen im Stadtgebiet aus Kapazitätsgründen nicht gewährleistet werden. Somit ist es erforderlich, dass die im Weprajetzky-Weg in Biesenthal geplante neue Kindertagesstätte diesen Mehrbedarf abdeckt.
3. In Folge der Verwirklichung der Baumaßnahmen im Plangebiet „Wohnpark am Kolterpfuhl“ entstehen der Stadt zusätzliche Aufwendungen, die nicht durch Beiträge und Gebühren finanziert werden können. Aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation ist die Stadt nicht dazu in der Lage, den erforderlichen Mehraufwand allein aus Haushaltsmitteln aufzubringen. Die Finanzierbarkeit des notwendigen zusätzlichen Investitionsbedarfs ist daher nur bei einer Mitfinanzierung durch den Vorhabenträger möglich.
4. Für den Neubau der Kindertagesstätte im Weprajetzky-Weg ist ein geschätzter Investitionsbedarf in Höhe von 3.000.000,00 € erforderlich. Die Stadt hat dazu eine Kostenschätzung erstellt. Entsprechend dem prognostizierten Zuwachs an Kindern im Kindergartenalter infolge der Wohnbebauung im Plangebiet „Wohnpark am Kolterpfuhl“ und dem dadurch zu erwartenden Mehrbedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen beteiligt sich der Vorhabenträger an den Kosten für diese Folgeeinrichtung mit 750.000,00 €. Die Vertragspartner stellen außer Streit, dass der Mehrbedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen als Folge der vom Vorhabenträger beabsichtigten Baumaßnahmen erforderlich ist und den angegebenen Investitionsbedarf auslöst.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Folgekostenanteil von 750.000,00 € zweckgebunden an die Stadt auf entsprechende schriftliche Anforderung, spätestens jedoch bis zum 31.12.2020 zu zahlen.
6. Der Vorhabenträger leistet eine Sicherheit, die die vertragsgerechte Zahlung seines Folgekostenanteils sicherstellen soll. Er hat die Sicherheit durch Übergabe einer zugunsten der Stadt ausgestellten unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage (§§ 771, 773 Abs. 1 Nr. 1 BGB), selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank, Sparkasse oder Versicherung zu leisten. Der Vorhabenträger übergibt der Stadt die Bürgschaft bis spätestens 01.07.2019. Die Kosten für die Bürgschaftserstellung übernimmt die Stadt bis zu einer Höhe von 15.000 EUR. Die Bürgschaft wird durch die Stadt mit der Zahlung des Kostenanteils durch den Vorhabenträger, Rücktritt des Vorhabenträgers vom Vertrag oder endgültigem Nichtinkrafttreten des Bebauungsplans freigegeben.
7. Den Vertragsparteien ist bewusst und bekannt, dass Grundlage des Folgekostenanteils nach § 4 Nr. 5 dieser Vereinbarung das Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wohnpark Am Kolterpfuhl“ ist. Für den Fall des Nichtinkrafttretens des Bebauungsplans entsteht daher kein Anspruch auf die Zahlung des Folgekostenanteils durch den Vorhabenträger bzw. erhält dieser bezüglich bereits geleisteter Zahlungen einen Rückzahlungsanspruch.

## **§ 5 Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt**

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung oder Änderung von Satzungen über die Bebauungs- und Flächennutzungsplanung. Für den Fall, dass das Planverfahren scheitert oder dass sich die Nichtigkeit des Planverfahrens im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder dass der Vertrag gekündigt oder vom Vertrag zurück getreten wird, ist ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung der aufgewendeten Planungskosten gegenüber der Stadt ausgeschlossen.

## **§ 6 Wirksamwerden des Vertrages**

*Entwurf 12.3.2019, SBV WP AM Kolterpfuhl*

Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch beide Parteien wirksam.

## **§ 7 Kündigung des Vertrages**

Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen bis zur vereinbarten Beendigung unzumutbar ist. Dies gilt im Besonderen, bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die andere Vertragspartei und bei Stellung eines Antrages auf Einleitung eines Insolvenzverfahrens des Vorhabenträgers. Die Kündigung des Vertrages bedarf der Schriftform.

## **§ 8 Rücktritt vom Vertrag**

Ein Rücktritt vom Vertrag kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vorhabens technisch und / oder rechtlich unmöglich und eine Anpassung aus diesem Grund ausgeschlossen ist. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt auszuüben.

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Regelungen dieses Vertrages auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen. Der Eintritt eines Rechtsnachfolgers des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt  
(Trägerwechsel gem. § 12 (5) BauGB).

## **§ 10 Datenschutz**

Die Parteien verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Bei der Verarbeitung Personenbezogener Daten sind die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
2. Nebenabreden bestehen nicht. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck des Vertrages rechtlich entsprechen.
3. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das für den Sitz der Stadt zuständige Gericht, soweit gesetzliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
4. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Parteien erhalten jeweils ein Exemplar.

### Anlage

Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)

Biesenthal, den

Bernau, den

Stadt Biesenthal,  
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,  
der Amtsdirektor u. stellv. Amtsdirektor

DRS Immobiliengesellschaft mbH & Co.KG  
vertreten durch den Geschäftsführer der  
Komplementärgesellschaft

ENTWURF