

## Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Schönwald**, vertreten durch das Amt Unterspreewald, Markt 1, 15938 Golßen, dieses vertreten durch den Amtsdirektor Herrn Henri Urchs

- Gemeinde -

und

Herr Hagen Weiher, Rudolf-Mosse-Weg 1, 15749 Mittenwalde OT Schenkendorf

- Vorhabenträger -

- beide nachfolgend auch „Vertragsparteien“ genannt -

bezogen auf den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wohnbebauung Kietz OT Schönwalde“ in der Gemeinde Schönwald schließen die Vertragsparteien zur Absicherung der Interessen der Gemeinde Schönwald nachfolgenden städtebaulichen Vertrag:

### § 1 - Vertragsgegenstand

- (1) Die Gemeinde Schönwald hat mit Beschluss Nr. 59-2021, die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“ der Gemeinde Schönwald beschlossen. Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht im Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schönwalde, Flur 3, Flurstücke 101/1 und 498. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,3 ha.
- (2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke.

### § 2 - Städtebauliche Planung und Kostenübernahme

- (1) Die Gemeinde überträgt nach Maßgabe des § 4b BauGB dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte zum Bauleitplanverfahren nach den §§ 2a bis 4a BauGB.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Grünordnungsplan verbundenen Kosten, einschließlich der bei der Durchführung des Planverfahrens entstehenden Porto- und Materialkosten sowie der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Fachgutachten.

Die Übernahme von Kosten, die als auf Seiten der Gemeinde anfallende Verwaltungskosten zu qualifizieren sind, ist auf einen Betrag von max. 5.000,00 € beschränkt.

- (3) Die Gemeinde weist den Vorhabenträger ferner darauf hin, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Amtsverwaltung und der Gemeindevertretung (insbesondere im Hinblick auf das gesamte Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans, die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und den Satzungsbeschluss) von seiner Bereitschaft zur Kostenübernahme unberührt bleiben.
- (4) Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich auch kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung der ihm entstandenen Kosten für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht oder nicht mit dem vorgesehenen Inhalt zustande kommt.

### **§ 3 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß den entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.
- (2) Hinsichtlich der Nutzung der für die Pflanzmaßnahmen benötigten gemeindeeigenen Grundstücke werden die Vertragsparteien zum gegebenen Zeitpunkt eine separate Gestattungsvereinbarung abschließen. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Gemarkung Schönwalde zu erbringen.
- (3) Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde von jeglicher Beteiligung an den aus vorstehenden Ziffern (1) und (2) resultierenden Kosten ausdrücklich frei.

### **§ 4 - Bodenbegutachtung**

Sollten im Vorhabengebiet Altlasten oder Denkmäler festgestellt werden, wird der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde die Maßnahmen veranlassen, die zur Herstellung der Bebaubarkeit nötig sind (evtl. Erstellung eines Bodengutachtens). Entstehende Kosten trägt der Vorhabenträger.

### **§ 5 - Folgekosten**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die mit der oben genannten Bauleitplanung im Zusammenhang stehenden nachgewiesenen und notwendigen Kosten, ab dem Aufstellungsbeschlusses bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans zu übernehmen. Dies schließt die Rechtsberatung durch die von der Gemeinde oder dem Amt bei Bedarf beauftragte Kanzlei im selben Zeitraum mit ein. Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in das Geoportal des Amtes Unterspreewald einzupflegen. Die damit verbundenen und nachgewiesenen Kosten sind von den Vorhabenträgern zu übernehmen.
- (2) Die Kosten für etwaige Wegebaumaßnahmen, die der Erschließung des geplanten Vorhabens dienen, trägt der Vorhabenträger.

- (3) Der Vorhabenträger beabsichtigt, Straßen und Wege der Gemeinde mit zu benutzen. Da der Vorhabenträger bei Bedarf zum Teil auch schwere Baufahrzeuge einsetzen wird, erklärt er bereits jetzt, entstehende Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen, bzw. der Gemeinde die Schäden gemäß §§ 249 ff. BGB zu ersetzen. Die weiteren Details hierzu werden – soweit erforderlich – durch die Vertragsparteien in einem gesonderten Erschließungsvertrag/ Infrastrukturvertrag geregelt.

## **§ 6 - Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Herstellung der für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“ in der Gemeinde Schönwald erforderlichen Erschließungsanlagen werden dem Vorhabenträger auf seine Kosten übertragen.

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

- die erstmalige Herstellung der Straße, Wege, Plätze und Grünanlagen
  - die erstmalige Herstellung der Stromanschlüsse zum und innerhalb des Plangebietes
  - die erstmalige Herstellung der Telefonanschlüsse/Breitbandanschlüsse im Plangebiet, ggf. nur Verlegung Leerrohr
  - die erstmalige Herstellung der Gasanschlüsse zum und innerhalb des Plangebietes
  - die erstmalige Herstellung der Trink- und Abwasseranschlüsse
  - die Herstellung der erforderlichen Parkflächen
  - die Herstellung eines Gehweges mit Straßenbeleuchtung
  - die Herstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung (mit ggf. Löschwasserbrunnen) gem. Forderung des LDS oder dem Amt Unterspreewald nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.
- (2) Der Vorhabenträger hat die Art und Weise der Herstellung der Anschlüsse an die vorhandene Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung mit dem Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Luckau, Am Bahnhof 2, 15926 Luckau abzustimmen und dessen Vorgaben umzusetzen, da die Gemeinde Schönwald Mitglied im Verband ist.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen (z.B. Wasser- und Bodenverband nördlicher Spreewald) vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Plangebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

## **§ 7 - Fertigstellung der Anlagen, Baulastübernahme, Rückbau**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben einschl. der Erschließungsanlagen sowie Wegeflächen, Platzflächen, Löschwasserversorgung und Grünanlagen innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans fertig zu stellen.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach schriftlicher Anzeige bei der zuständigen Behörde begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

- (3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen.  
Nach Fristablauf ist die Gemeinde berechtigt die Arbeiten zu Lasten des Vorhabenträgers durchführen zu lassen.
- (4) Zur Realisierung des Bebauungsplanes sollen zu gegebener Zeit folgende weitere Vereinbarungen abgeschlossen werden:
  - a) Vertrag über die Flächensicherung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
  - b) Infrastrukturvertrag/Erschließungsvertrag und Folgekosten.

### **§ 8 - Baudurchführung**

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet so rechtzeitig angelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
- (2) Der Baubeginn ist der Gemeinde 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Eine Behinderung bei der Umsetzung des Vorhabens durch die Überwachungsmaßnahmen ist zwingend zu vermeiden.
- (3) Vor Baubeginn soll über den Zustand der betroffenen öffentlichen Straßen und Wege eine Feststellung durch Vertreter der Gemeinde und der Vorhabenträger erfolgen und in einem Protokoll dokumentiert werden.
- (4) Nachweislich durch den Bau und im Zuge der Unterhaltung der Anlagen verursachte Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen sind durch den Vorhabenträger unaufgefordert auf eigene Kosten zu beseitigen.
- (5) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die Fertigstellung der im Rahmen der Erschließung errichteten Anlagen schriftlich an.

### **§ 9 - Ersatz gemeindlicher Aufwendungen**

Sofern der Gemeinde Kosten für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entstehen, werden diese vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung erstattet.

Die aus diesem Vertrag resultierenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

## **§ 10 - Haftungsausschluss und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zum Abschluss der Bauarbeiten für jeden Schaden der durch die Verletzung der ihm bis dahin obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insofern von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Gemeinde das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 11 - Übertragung von Rechten**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, diesen Vertrag mit allen seinen Rechten und Pflichten an Dritte mit Zustimmung der Gemeinde zu übertragen. Ihre Zustimmung darf die Gemeinde nur aus berechtigtem Grunde verweigern. Alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages gelten auch zu Gunsten oder Lasten etwaiger Rechtsnachfolger der Vorhabenträger.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## **§ 12 - Rücktrittsrecht**

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben.
- (2) Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung der Planungs- oder sonstiger, für die Vorbereitung des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages aufgewandten Kosten, besteht nicht.
- (3) Das Rücktrittsrecht besteht nicht mehr, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch beantragt und erhält.

### **§ 13 - Kündigung**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag nur außerordentlich kündbar ist.
- (2) Als Grund zur außerordentlichen Kündigung gilt insbesondere der Eröffnungsbeschluss des Vergleichs- oder Insolvenzverfahren über das Vermögen des Vorhabenträgers.

### **§ 14 - Schlussbestimmungen**

- (1) Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sollen unbeschadet der Rechte Dritter gelten.
- (2) Für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag erwachsen können, wird der Gerichtsstand vereinbart, der für die Gemeinde zuständig ist.
- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für eine Änderung dieser Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Gemeinde und Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck für beide Seiten noch zu erreichen ist. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 15 - Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam. Er ist auf jeder Seite zu zeichnen.

Ort, Datum

Henri Urchs  
Amtsdirektor

Michaela Schudek  
allg. Vertreterin des Amtsdirektors

Ort, Datum

Hagen Weiher  
Vorhabenträger