

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

Gemeinde Am Mellensee
v.d.d. Bürgermeister,
Herrn Frank Broshog
Zossener Straße 21c
15838 Am Mellensee

- im Folgenden "Gemeinde" genannt -

und

der Mellensee Immobilien und Verwaltungs GmbH, v.d.d. Geschäftsführer Herrn Dr.
Karsten Stein, Stubenrauchstraße 58/59, 15806 Zossen

- im Folgenden "Vorhabenträger" genannt -

und

der Mira 17. Projekt UG (haftungsbeschränkt), v.d. d. Geschäftsführerin Frau Corina Büchold, Tauentzienstraße 9, 10789 Berlin

- im Folgenden "Rechtsnachfolger" genannt -

wird folgendes vereinbart.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der innerhalb der Planungsunterlage als **Anlage 1** rot umrandet gekennzeichneten Flurstücke. Der Rechtsnachfolger beabsichtigt die Entwicklung und Bebauung dieser Flurstücke. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1. Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem als **Anlage 1** zum Vertrag beigefügten Plan, in welchem das Vertragsgebiet rot umrandet ist.

2. Vertragszweck

- 2.1 Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, bereits konkretisiert als Bebauungsplan Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der durch den Vorhabenträger bzw. Rechtsnachfolger in diesem Gebiet vorgesehenen Vorhaben zu schaffen.
- 2.2 Der Vorhabenträger und der Rechtsnachfolger haben ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Er bzw. der Rechtsnachfolger beabsichtigen, innerhalb des Vertragsgebietes Wohn- und Mischgebiete zu entwickeln. Die Vertragsparteien sind an einem umgehenden Inkrafttreten des Bebauungsplanes interessiert.

- 2.3 Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und um die durch das Vorhaben aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien diesen Vertrag.

3. Städtebauliche Planungen

- 3.1 Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten und Aufwendungen einen Entwurf des Bebauungsplanes durch das Architekturbüro Steffen Pfrogner, dessen Beauftragung mit der Gemeinde abgestimmt wurde, nach Weisungen der Gemeinde erstellen zu lassen. Für weitere ggf. notwendige Fachplanungen (Grünordnungsplan; UVP-Vorprüfung; Lärmgutachten) hat der Vorhabenträger autorisierte Ingenieurbüros auf seine Kosten gebunden.
- 3.2 Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Gemeindeverwaltung zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens im Interesse des Bebauungsplanes.
- 3.3.1 Der Planentwurf einschließlich der Festsetzungen zur Grünordnung wird der Gemeinde überlassen.
- 3.4 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Architekturbüros über den Vorhabenträger mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeindeverwaltung und der Gemeindevertretung auf die Inhalte des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben dadurch unberührt.
- 3.5 Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- 3.6 Das Vorhaben ist in digitaler Form (DXF-Format) zu erstellen und der Gemeinde zu übergeben.
- 3.7. Die immissionsschutzrechtlich textliche Festsetzung Nr. 12.1 des Bebauungsplanes enthält die DIN-Norm 4109. Die Gemeinde hat die Pflicht zur Vorhaltung dieser DIN-Norm zur Einsichtnahme. Diese DIN-Norm ist beim Beuth-Verlag käuflich z.B. über eine Download-Version zu erwerben. Der Vorhabenträger übernimmt gegenüber der Gemeinde die Kosten der Download-Version der DIN 4109:1989-11 sowie der Neufassung DIN 4109-1:2018-01.

4. Forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Kompensation, Brandschutz

- 4.1. Der Vorhabenträger ist verpflichtet für die Inanspruchnahme von Wald forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen entsprechend der als - **Anlage 2** - diesem Vertrag beigefügten Stellungnahmen/Vorgaben der Unteren Forstbehörde vom 12.06.2018 und 25.06.2018 durchzuführen.

Dazu hat der Vorhabenträger mit einem Dienstleister, der BFU GmbH, einen Vertrag über die Waldumwandlung geschlossen. Dieser Vertrag ist als - **Anlage 3** - fester Bestandteil dieses Vertrages.

- 4.2. Aufgrund der Beseitigung vorhandener ganzjährig geschützter Lebensstätten der Höhlen- und Nischenbrüter ergibt sich die Notwendigkeit zur Anbringung von Ersatzniststätten. Für die beiden Höhlenbrüter (Blauameise, Gartenbaumläufer) hat der Vorhabenträger jeweils zwei Nistkästen der SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH oder gleichwertig
- an Bäumen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich 1" auf dem der Gemeinde zu übertragenden Flurstück 1078, der Flur 1, Gemarkung Klausdorf und
 - an Bäumen der Waldfläche des gemeindeeigenen Flurstückes Nr. 5, der Flur 5, Gemarkung Klausdorf
- anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.3. Die Parteien sind sich einig, dass neu zu errichtende Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, nicht errichtet werden dürfen, da die Feuerwehr der Gemeinde Am Mellensee nicht über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

5. Flächenübernahmen durch die Gemeinde

Die Gemeinde übernimmt folgende, in der Anlage 1 zum Vertrag planzeichnerisch festgelegten und in der Legende beschriebenen Flächen, in ihr Eigentum:

- die Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabenrandbereich und naturnaher Uferbereich 1
- Wasserfläche des Mellensees
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der Straßenentwässerungsanlage des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg für die Zossener Straße
- Waldfläche

6. Bauverpflichtungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung folgender mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehender Baulichkeiten:

- 6.1. Spielplatzfläche mit einzelnen Spielgeräteaufbauten gemäß der Planzeichnung als **Anlage 4** in der Qualität der Ausführung mittlerer Art und Güte öffentlicher Spielplatzflächen, soweit dieser Errichtung keine öffentlich-rechtlich Vorschriften und/ oder Genehmigungsvorbehalte entgegenstehen. Was nicht genehmigt ist, muss der Vorhabenträger nicht errichten. Der Vorhabenträger steht für die Erteilung von Genehmigungen nicht ein.

Für den Fall einer von den Planvorgaben der Anlage 4 abweichenden Baugenehmigung oder Baugenehmigung mit abweichenden Auflagen bleibt der Vorhabenträger zur Errichtung der Spielplatzanlage entsprechend der Baugenehmigung verpflichtet, kann jedoch hinsichtlich etwaiger Mehrleistungen, die von der Qualität und/ oder dem Umfang der Errichtung von den Vorgaben der Anlage 4 und der vereinbarten mittleren Art und Güte abweichen, von der Gemeinde eine Mehrleistungsvergütung verlangen, wenn die Werthaltigkeit der Mehrleistungen 3.000 € übersteigt.

Die Bauverpflichtung beinhaltet die Erstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung (Lph. 4 u. 5 HOAI) für die in der Anlage 4 gekennzeichneten Baulichkeiten nach vorheriger Freigabe durch die Gemeinde.

- 6.2. Der Rechtsnachfolger verpflichtet sich eigenständig über die Verpflichtung des Vorhabenträgers hinaus zur Errichtung folgender mit der Umsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang stehender Baulichkeiten:

- Neubau einer Kindertagesstätte mit 65 Kindertagesplätzen

Der Rechtsnachfolger sichert in Abstimmung mit der Gemeinde die dauerhafte Nutzung und den Betrieb dieses Gebäudes als Kindertagesstätte entweder fachkundig im Eigenbetrieb oder durch einen fachkundigen Dritttäger zu.

- 6.3. Die Bauverpflichtungen aus Ziffer 6.1. und 6.2. sind bis 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfüllen.

7. Erschließung

- 7.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit zur Planung und Herstellung der nachfolgend bezeichneten Erschließungsanlage im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit diese unmittelbar und ausschließlich den innerhalb des in Ziffer 2.1 genannten Gebiet gelegenen Baugrundstücken dient. Die Erschließung wird in einem gesonderten Vertrag – Erschließungsvertrag – geregelt.
- 7.2 Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie deren etappenweise Ausführung erfolgt nach Maßgabe der durch die Gemeinde zu genehmigenden Ausbauplanung. Grundlagen dafür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Die Vorgaben zu Art und Umfang der Erschließungsanlagen, die Baudurchführung und Termine, Fragen der Haftung und Verkehrssicherung während der Baudurchführung, Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie weitere zu berücksichtigende Punkte werden mit dem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.
Die Projektsteuerung und Bauleitung der Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Etappe zeigt der Vorhabenträger der Gemeinde schriftlich an.
Die Gemeinde verpflichtet sich ausdrücklich, die lt. Bebauungsplan festgelegten Erschließungsanlagen nach deren mangelfreier Fertigstellung und der gemeinsamen Abnahme durch die Gemeinde und den Erschließungsträger –auch in Etappen- in ihre Baulast zu übernehmen, nachdem sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist.
- 7.3 Durch den Vorhabenträger sind Verhandlungen mit den Versorgungsunternehmen bis zum Abschluss der Erschließungsverträge zu führen.
Der Erschließungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und der Wasserversorgungsanlagen ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband KMS abzuschließen.

8. Verpflichtung bei Veräußerung der Grundstücke

Der Vorhabenträger hat das Bebauungsplangebiet an den Rechtsnachfolger zum Zwecke der geplanten Bebauung veräußert. Dem Rechtsnachfolger ist bekannt, dass die Aufstellung eines B-Plans geplant ist und er ist umfassend über den gegenwärtigen Planungs- und Aufstellungsstand informiert. Der Vorhabenträger und nachfolgend der Rechtsnachfolger verpflichten sich, dass die im Zuge der Bebauung nachfolgenden (privaten) Grundstückserwerber verpflichtet werden, die Grünordnungsmaßnahmen entsprechend des Bebauungsplanes vorzunehmen, die auf den von ihnen erworbenen Grundstücken vorgesehen sind.

9. Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 24 Monaten nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht in Kraft tritt oder von der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Der Vorhabenträger ist weiterhin zum Rücktritt berechtigt, soweit ihm eine für die Vertragsdurchführung wesentliche öffentlich-rechtliche Genehmigung (z.B. Genehmigung zur Waldumwandlung, vgl. 4.1.) versagt wird, ohne dass die Gründe dafür in einem schuldhaften Verhalten des Vorhabenträgers liegen.

Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Für den Fall des Rücktritts hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten und Aufwendungen.

10. Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde

Der Vorhabenträger und sein Rechtsnachfolger erkennen für sich die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans an und verzichten auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

11. Rechtsnachfolge

- 1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die vertragsgegenständlichen Flächen zum Zwecke der zeitnah geplanten Bebauung an einen Käufer zu veräußern und die sich aus diesem Vertragsverhältnis gegenüber der Gemeinde und Dritten ergebenden Verpflichtungen an einen Käufer/ den Rechtsnachfolger weiterzugeben. Das ist in Bezug auf den im Rubrum dieses Vertrages bezeichneten Rechtsnachfolger mit notariellem Vertrag vom 20.12.2017 bereits geschehen. Ein Lasten-/ Nutzenwechsel und eine Eigentumsumschreibung des Grundbesitzes vom Vorhabenträger auf den Rechtsnachfolger ist noch nicht erfolgt.
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet seinerseits den Käufer/ Rechtsnachfolger, die sich aus diesem Vertragsverhältnis ergebenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers zu erfüllen mit der weiteren Maßgabe, diese an weitere Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Die sich in Bezug auf den vorliegenden Vertrag ergebenden Forderungen des Vorhabenträgers gegen den Käufer/ Rechtsnachfolger auf die Herstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, forst- und artenschutzrechtliche Kompensationen u.a., die in diesem Vertrag ggf. übernommenen Bau- und Eintragungsverpflichtungen tritt der Vorhabenträger vorsorglich an die Gemeinde ab. Die Gemeinde verpflichtet sich zur Annahme dieser Abtretung und ab dem Zeitpunkt des Nutzen-Lastenwechsels des Grundbesitzes zwischen dem Vorhabenträger und dem Rechtsnachfolger zur Geltendmachung ihrer Forderungen ausschließlich direkt gegenüber dem Rechtsnachfolger. Der Tag des Nutzen- Lastenwechsels zwischen dem Vorhabenträger und dem Rechtsnachfolger ist zwischen diesen Parteien in der notariellen Urkunde vom 20.12.2017 bestimmt auf den Tag des Zahlungseinganges des vollständigen Kaufpreises auf dem Konto des Vorhabenträgers.
- 3) Die drei Parteien dieses Vertrages sind sich einig, dass der Eintritt des Rechtsnachfolgers in diesen Vertrag an diesem Tag des Lasten- Nutzenwechsels zwischen Vorhabenträger und Rechtsnachfolger schuldnerauswechselnd erfolgt.

12. Kündigung und Anpassung

- 12.1 Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und / oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt. Haben die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, sich seit Abschluss des Vertrags so wesentlich geändert, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen. Eine wesentliche Änderung ist u.a. dann anzunehmen, wenn sich die Aussagen des Bebauungsplanes gegenüber dem Stand des Bebauungsplanentwurfes vom 10.03.2018 wesentlich geändert haben.
- 12.2 Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger eine wesentliche Pflicht aus diesem Vertrag schuldhaft nicht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. In diesem Fall hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Kosten und Aufwendungen.
- 12.3 Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Gemeinde hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Die Vertragsveränderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform, Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist fünffach auszufertigen. Die Gemeinde und die einzelnen Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 13.2 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 13.3 Erfüllungsort und Gerichtsstand für diesen Vertrag ist Zossen.

14. Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag sind die Anlagen 1-4 fest angefügt. Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.

15. Wirksamkeit des Vertrages

Vorliegender Vertrag wird mit Unterschrift aller Vertragsparteien wirksam.

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Frank Broshog

Dr. Karsten Stein

Corina Büchold