

V e r t r a g

Die **Stadt Finsterwalde,
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde,
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Gampe**

(nachfolgend `Stadt` genannt)

und

(nachfolgend `Vorhabenträger` genannt)

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Geltungsbereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Helenenstraße IV“ sowie der erforderlichen oder zweckmäßigen Nebenanlagen auf dem Flurstück 229 (Teilfläche) der Flur 25, die erforderliche Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet und die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Flurstück 229 (Teilflächen).

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2)
- c) der Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 3)
- d) der Plan zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und Reallast (Anlage 4)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, die private Erschließung des Grundstückes und die vom Planungsbüro erarbeiteten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Tragung der Planungskosten für
 - a. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
 - b. die erforderliche Vermessung,
 - c. alle sonstigen für das Vorhaben erforderliche Planungen und
 - d. ggf. weitere für das Planverfahren erforderliche Gutachten etc..
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich weiterhin zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich, spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine(n) vollständigen und genehmigungsfähigen

Bauantrag/Bauanzeige für das Vorhaben einzureichen. Sie werden spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung/-anzeige mit den Baumaßnahmen beginnen und sie innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn fertig stellen.

§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträger werden alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen oder durchführen lassen. Dazu gehören z.B. der Abbruch vorhandener Baulichkeiten, die Verlegung von Leitungen und die Fällung von Bäumen etc..
- (2) Die Beseitigung von Bewuchs ist entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises und ggf. des Bundes- bzw. des Landesnaturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Verlegung der Freileitungen ist bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

§ 6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindung

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich

- (1) Die im Zuge der Baumaßnahme erforderliche Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- (2) Beachtung der DIN 18915 „Erdarbeiten“ hinsichtlich Bodenabtrag und Lagerung. Zur Vermeidung von Bodenverdichtung ist der Oberboden vor Baubeginn abzutragen, abseits des Baubetriebes auf Erdmieten zu lagern und nach Baufertigstellung auf den gelockerten Grund aufzubringen (ggf. in die Pflanzflächen). Die Oberbodenmieten dürfen dabei eine Höhe von 2 m nicht überschreiten (DIN 18731). Oberboden ist grundsätzlich gesondert zu lagern und mit gesonderter Sorgfalt zu behandeln. Bei längerer Zwischenlagerung, ab 3 Monate, empfiehlt sich eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen.
- (3) Die Treibstofflagerung für Baumaschinen und sonstige Gerätschaften darf nur in verschließbaren Behältern erfolgen. Die Aufstellung ist regensicher und abschließbar (Verschlag/ Schuppen/ Bauwagen) vorzunehmen.
- (4) Bodenaushub ist möglichst getrennt nach Oberboden (A-Horizont). Unterboden (B-Horizont/e) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont/e) zwischenzulagern.
- (5) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- (6) Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück darf eine maximale Breite von 5,00 m aufweisen, sie ist luft- und wasserdurchlässig auszuführen.
- (7) Wege, Stellplätze und Zufahrten sind nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Vorhabenträger übernehmen die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich nachfolgend ergebenden Vorgaben.

§ 8 Baudurchführung

- (1) Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sollen die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (2) Hinweis: Mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen sind entsprechende Verträge zur Elektrizitäts- und Wasserversorgung etc. abzuschließen.
- (3) Die Vorhabenträger haben notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.
- (4) Die Vorhabenträger haben durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B.

Telefon- oder Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

(5) Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch die Vorhabenträger zu beseitigen.

§ 9 Kompensationsmaßnahmen

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes errichteten bzw. beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig machen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar (siehe Anlage 2). Die Vorhabenträger daher die in ihrem Eigentum befindlichen anderen Teile des Flurstückes 229 der Flur 25 (außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angeboten (siehe auch Anlage 2).

(2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, neben den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung seines Vorhabens folgende dem Ausgleich und Ersatz dienende Maßnahmen auf dem Flurstücke 229 der Flur 25 in der Gemarkung Finsterwalde auf seine Kosten durchzuführen:

2.1 Anlegen einer Gehölzfläche von ca. 600 qm.

Auf der Fläche ist ein Gehölz pro zwei m² Fläche zu pflanzen. Als Mindestqualität der Sträucher gilt eine Höhe von 60 – 100 cm. Die Pflanzungen sind versetzt vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Arten, die in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (veröffentlicht im Amtsblatt Brandenburg Nr. 9 vom 04.03.2020) genannt werden, zu verwenden.

Die Vorhabenträger verpflichten sich zudem auf die Dauer von drei Jahren, alle für das Anwachsen erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen auf seine Kosten durchzuführen.

2.2 Entwicklung von Extensivgrünland auf einer Fläche von ca. 696.

Zur Herstellung der Maßnahme ist die Fläche umzubrechen mit anschließender Saatbettbereitung, eine Einsaat erfolgt jedoch nicht. Die aufkommende Spontanvegetation ist für die Dauer von 5 Jahren mindestens ein- und maximal zweimal jährlich zu mähen und von der Fläche zu entfernen. Die Fläche darf nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden.

2.3 Die Vorhabenträger zeigen der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Kompensationsmaßnahmen nach Punkt 2.1 und 2.2 schriftlich an.

2.4 Die Vorhabenträger zeigen die Durchführung Pflegemaßnahme nach Punkt 2.2 Satz 2 spätestens 8 Werktage nach Durchführung schriftlich an.

§ 10 Dienstbarkeitsverpflichtung der Vorhabenträger und Reallast

(1) Zur Sicherung der nach § 9 Absatz 2 vereinbarten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einigen sich die Vorhabenträger als Eigentümer der Grundstücke (dienendes Grundstück)

Grundbuch des Amtsgerichtes	Bad Liebenwerda
Grundbuchbezirk	2219 Finsterwalde
Blatt	
Gemarkung	Finsterwalde
Flur	25
Flurstücke	229

und die Stadt wie folgt über die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Ziffer 1. und 3. sowie ferner einer Reallast mit dem sich aus Ziffer 2. ergebenden Inhalt jeweils zu Gunsten der Stadt an ausschließlich erster Rangstelle einzutragen.

1. Auf den in der Anlage 4 gekennzeichneten Flächen ist es zu unterlassen, eine andere Nutzung als die einer Gehölzfläche oder Extensivgrünland vorzunehmen. Die Vorhabenträger haben die Flächen von jeglicher Bebauung, auch genehmigungsfreier Bebauung, freizuhalten und alles zu unterlassen, was den Bestand der Ausgleichsflächen gefährden kann. Der Vorhabenträger

hat zudem jegliche Düngung, und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche Extensivgründland zu unterlassen.

2. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Flächen auf Dauer als Ausgleichsflächen zu unterhalten und entsprechend zu pflegen.

3. Die Stadt ist berechtigt, bei Nichterfüllung der Verpflichtungen gemäß den vorstehenden Vereinbarungen nach § 9 Absatz 2 auf dem dienenden Grundstück Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, die zur Schaffung und Erhaltung der vorstehend bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, und zu diesem Zweck das Grundstück durch beauftragte Personen zu betreten und zu befahren. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

(2) Die Lage des Grundstücks und der Ausübungsbereich ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 4). Die in Anlage 4 grün gekennzeichneten Flächen haben insgesamt eine Größe von ca. 1,296 qm.

(3) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Vorhabenträger im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

(4) Die Überlassung sowie die Herstellung von Dienstbarkeiten und Reallasten erfolgt unentgeltlich.

§ 11 Sicherheitsleistungen des Vorhabenträgers

(1) Zur Sicherung aller sich aus § 9 Absatz 2 für die Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leisten die Vorhabenträger Sicherheit in Höhe von 4.000,00 Euro (in Worten: viertausendfünfhundert Euro durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der Sparkasse Elbe-Elster. Die Bürgschaft wird mit der vollständigen Umsetzung der dem Ausgleich und Ersatz dienenden Maßnahmen freigegeben. Die Bürgschaft ist bis zum 04.11.2022 vorzulegen.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen oder die Durchführung der vereinbarten naturschutzrechtlichen Maßnahmen selbst zu beauftragen.

(3) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 12 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernehmen die Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Die Vorhabenträger haften für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihnen obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden nachzuweisen.

§ 13 Kostentragung

(1) Die Vorhabenträger tragen die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

(2) Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Stadt im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung sowie Herstellung des Vorhabens keine Kosten entstanden.

§ 14 Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherungsleistungen abhängig zu machen.

(2) Die heutigen Vorhabenträger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 15 Haftungsausschluss, Verzicht auf Entschädigung

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigen, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

(3) Die Vorhabenträger verzichten auf jede Wertänderungsentschädigung (z. B. wegen nicht mehr möglicher landwirtschaftlicher Nutzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen) gleich auf welcher Rechtsgrundlage, dies gilt insbesondere für Ansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB.

§ 16 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(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 des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 17 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtverbindlich unterzeichneten haben, die Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 11 der Stadt übergeben worden ist und die Eintragung der Grunddienstbarkeit und der Reallast nach § 10 des Vertrages vorliegt.

Finsterwalde, den

Finsterwalde, den

für die Stadt

für die Vorhabenträger

Gampe
Bürgermeister

Zimmermann
allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters