

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zur Übertragung der Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ der Stadt Luckenwalde, zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Fortschreibung des Landschaftsplanes gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Zwischen der

Stadt Luckenwalde, Markt 10, 14943 Luckenwalde
vertreten durch die Bürgermeisterin, Frau Elisabeth Herzog-von der Heide
- nachfolgend „Stadt Luckenwalde“ genannt -

und dem

Landkreis Teltow-Fläming, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde
vertreten durch die Landrätin, Frau Kornelia Wehlan
- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung/Vertragszweck

(1) Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet den Bebauungsplan Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ umfasst das Gebiet der Gemarkung Frankenfelde, Flur 4, Flurstück 33/6 und 33/5 (teilweise) (siehe Anlage 1).

Gemäß Baugesetzbuch sind die Inhalte des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ sind die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Luckenwalde nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Daher ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckenwalde erforderlich. Der Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst dabei nur das Gebiet der Gemarkung Frankenfelde, Flur 4, Flurstück 33/6 (siehe Anlage 2).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes macht ebenfalls eine Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Luckenwalde erforderlich, da die beabsichtigten Festsetzungen des

Bebauungsplanes bzw. Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes entsprechen. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass die Fortschreibung des Landschaftsplanes als sachlicher und räumlicher Teilplan im Sinne des § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgt.

(2) Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ und Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des Standortes des Feuerwehrtechnischen Zentrums und die Errichtung eines neuen Mehrzweckgebäudes geschaffen werden.

(3) Die Stadtverordnetenversammlung Luckenwalde hat am 27. Februar 2023 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ und die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit der Bezeichnung Nr. 16/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ gefasst.

(4) Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Pläne schließen die Parteien diesen Vertrag.

§ 2

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, des Entwurfes zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Fortschreibung des Landschaftsplanes

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle anfallenden Kosten für den Bebauungsplan einschließlich Umweltprüfung, die Änderung des Flächennutzungsplanes und Fortschreibung des Landschaftsplanes sowie weiterer Fachgutachten und alle Nebenkosten für den in § 1 genannten Bereich zu tragen. Kosten, die der Stadt Luckenwalde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Fortschreibung des Landschaftsplanes in diesem Teilbereich entstehen, werden dem Vorhabenträger nachträglich in Rechnung gestellt.

(2) Der Bebauungsplanentwurf soll die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO), der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO) enthalten. Alternativ wird auch die Festsetzung bzw. Darstellung von Gemeinbedarfsfläche geprüft. Die Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, die nicht von dem Vorhaben in Anspruch genommen werden, sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald gesichert werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Grundstück Frankenfelde, Flur 4, Flurstück 33/5. Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Frankenfelde, Flur 4, Flurstück 33/6 eingetragen. Weiter erfolgt die verkehrliche Erschließung mittelbar über die L 73. Der Bebauungsplanentwurf soll im Teilbereich des Flurstückes 33/5 die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche enthalten.

(3) Die Durchführung der Planverfahren obliegt der Stadt Luckenwalde.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes, der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Fortschreibung des Landschaftsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

(4) Die Stadt Luckenwalde beauftragt für die inhaltliche Bearbeitung qualifizierte Fachbüros. Die Qualifikation des Fachbüros für die Bauleitplanung ist durch Referenzen und durch den Nachweis der Eintragung an der Bearbeitung federführend beteiligter Mitarbeiter als Stadtplanerin oder Stadtplaner in die Architektenliste einer Landesarchitektenkammer zu belegen. Die zu beauftragenden Leistungen sind folgende:

- Bereitstellung einer vom Vermesser erstellten Planunterlage;
- Prüfung und Bestätigung der Planurkunde des Satzungsentwurfes durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur;
- Leistungen bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Leistungen gemäß § 19 HOAI i.V.m. Anlage 3 HOAI; besondere Leistungen gemäß § 19 HOAI i.V.m. Anlage 9 HOAI);
- Leistungen bei der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Leistungen gemäß § 18 HOAI i.V.m. Anlage 2 HOAI; besondere Leistungen gemäß § 18 HOAI i.V.m. Anlage 9 HOAI);
- Leistungen bei der Erarbeitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes einschließlich der Begründung (Leistungen gemäß § 23 HOAI i.V.m. Anlage 4 HOAI; besondere Leistungen gemäß § 23 HOAI i.V.m. Anlage 9 HOAI);
- Leistungen bei der Erarbeitung sämtlicher Gutachten.

(5) Die Stadt Luckenwalde verpflichtet sich, die erforderlichen Aufträge im Wettbewerb und im Wege transparenter Vergabeverfahren zu vergeben. Die entsprechenden Gesetze und Verordnungen des Vergaberechts in der zum Zeitpunkt der durchzuführenden Ausschreibungen geltenden Fassung sind anzuwenden.

(6) Die Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie die Behördenbeteiligungen sind von der Stadt Luckenwalde im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger vorzunehmen.

(7) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtverordnetenversammlung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Feststellungs- und Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Fortschreibung des Landschaftsplanes bleiben unberührt.

§ 3

Zusammenarbeit

Die Stadt und der Vorhabenträger verpflichten sich im Rahmen des Planverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zweck bestellen beide Vertragspartner Projektbeauftragte. Seitens der Stadt Luckenwalde werden dies

Amtsleiter Stadtplanungsamt,
Stadtplanungsamt, sein. Seitens des Vorhabenträgers werden
hierzu Amtsleiterin Hauptamt, Sachgebietsleiter Ge-
bäude- und Liegenschaftsmanagement sowie Sachgebietsleiter Brand- und
Katastrophenschutz/Kreisbrandmeister ernannt.

§ 4

Vorhaben-, Erschließungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

(1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass nach erfolgreichem Abschluss des Planverfahrens der Vorhabenträger die gesamten Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten übernimmt. Dies gilt auch für Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Ggf. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (einschließlich eines etwaig erforderlichen Monitorings) übernimmt der Vorhabenträger auf eigene Kosten. Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf städtischen Grundstücken erfolgen, führt die Stadt Luckenwalde diese eigenständig durch und erhebt gemäß § 135a Abs. 3 BauGB einen Kostenerstattungsbetrag. Zu diesen Zwecken werden die Vertragspartner vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB einen gesonderten städtebaulichen Vertrag abschließen.

(2) Zur Sicherung und zum Ausbau der Erschließung über die L 73 ist gegebenenfalls eine separate vertragliche Regelung zwischen dem Straßenbaulastträger Land Brandenburg, der Stadt Luckenwalde und dem Vorhabenträger abzuschließen. Die Anbindung an die L 73 erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb für Straßenwesen. Die Abstimmungen und ggf. erforderliche Verfahren erfolgen durch den Vorhabenträger.

Sämtliche anfallende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Planung und dem Ausbau der Erschließungsstraße über das Grundstück Frankenfelde, Flur 4, Flurstücke 33/5 und der Anbindung an die L 73 übernimmt der Vorhabenträger auf eigene Kosten.

§ 5

XPlanungskonforme Erfassung der Bauleitplanung

Sämtliche Bauleitpläne der Stadt Luckenwalde sind auf der Grundlage des Pflichtenhefts „XPlanungskonforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung“ des Brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr aufzubereiten.

Ziel ist, die Daten der Bauleitpläne im Format XPlan.GML ab Version 4 zur Nachnutzung bereitstellen zu können, und darauf aufbauend die Pläne als Webdienste über das Internet, im Geoportal der Stadt Luckenwalde zu veröffentlichen.

Sich aus der Erfassung und Lieferung solcher Daten zusätzlich ergebende Kosten sind ebenfalls durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

§ 6

Haftungsausschluss zugunsten der Stadt Luckenwalde

(1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des in § 1 Absatz 1 genannten Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

(2) Ein Anspruch auf einen Feststellungs- oder Satzungsbeschluss kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Die Pflicht zur Tragung der Kosten gemäß der §§ 2 und 4 dieses Vertrages bleibt jedoch auch dann bestehen, wenn der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss nicht zustande kommt. Eine Haftung der Stadt Luckenwalde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrags tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 7 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrags sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese einzuhalten.

§ 8 Kündigung und Anpassung

(1) Eine Kündigung dieses Vertrags kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrags technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde anschließt.

(2) Die Stadt Luckenwalde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem § 2 ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

(3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt Luckenwalde 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 Stadt Luckenwalde hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 9 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung aller Vertragspartner wirksam.

§ 10 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Stadt Luckenwalde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11
Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen zwei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrags. Die Vertragspartner bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen sind den Vertragspartnern in allen Einzelheiten bekannt.

Luckenwalde, den
.....

.....
- Unterschrift und Stempel -

Elisabeth Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin
Stadt Luckenwalde

.....
- Unterschrift und Stempel -

Allgemeiner Vertreter der Bürgermeisterin
Stadt Luckenwalde

Luckenwalde, den

.....
- Unterschrift und Stempel -

Kornelia Wehlan
Landrätin
Landkreis Teltow-Fläming

.....

Kirsten Gurske
1.Beigeordnete
Landkreis Teltow-Fläming

Anlagen

Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51/2023 „Feuerwehertechnisches Zentrum Teltow-Fläming“

Anlage 2: Darstellung des Geltungsbereiches zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 16/2023 "Feuerwehertechnisches Zentrum Teltow-Fläming" der Stadt Luckenwalde