Gemeinde Ahrensfelde
Der Bürgermeister

Bearbeitendes Amt:	Fachdienst II.2 - Infrastruktur und Umwelt
Sachbearbeiter:	Herr Mill

Beschlussvorlage

BV-2022/2364
öffentlich

Betreff:

Städtebaulicher Vorvertrag zum Bebauungsplan "Gymnasium und Turnhalle Ahrensfelde", Ortsteil Ahrensfelde

Beschlussantrag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde beschließt den städtebaulichen Vorvertrag (Rahmenvertrag) gemäß § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger Landkreis Barnim zum Bebauungsplan "Gymnasium und Turnhalle Ahrensfelde“ im Ortsteil Ahrensfelde.

Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden ermächtigt, den Vertrag abzuschließen.

Anlagen:

Anlage 1: Beschluss des Kreistages vom 21.09.2022 (BV-I-10-6/22)
Anlage 2: Plangebiet Gymnasium gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2022 (BV-2021/1413-1)
Anlage 3: Plangebiet Sporthalle gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2022 (BV-2022/2233)
Anlage 4: Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche
Anlage 5: Städtebaulicher Vorvertrag (Rahmenvereinbarung) – Stand 03.01.2023

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja, in Höhe von €:
eingestellt unter

☒ Nein

Anhörung/Beteiligung:

☐ In dieser Angelegenheit ist gem. § 46 (1) der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf) der Ortsbeirat anzuhören.

Beratungsfolge:		Abstimmungsergebnisse					Beschlussart
Datum	Gremium	anw.	ja	nein	Enth.	ausge-schl.	
10.01.2023	Ortsbeirat Ahrensfelde						Anhörung
12.01.2023	Ausschuss für Wirtschaft, Bauwesen, Umwelt und Natur						Vorberatung
16.01.2023	Gemeindevertretung Ahrensfelde						Beschluss

Begründung / Erläuterung:

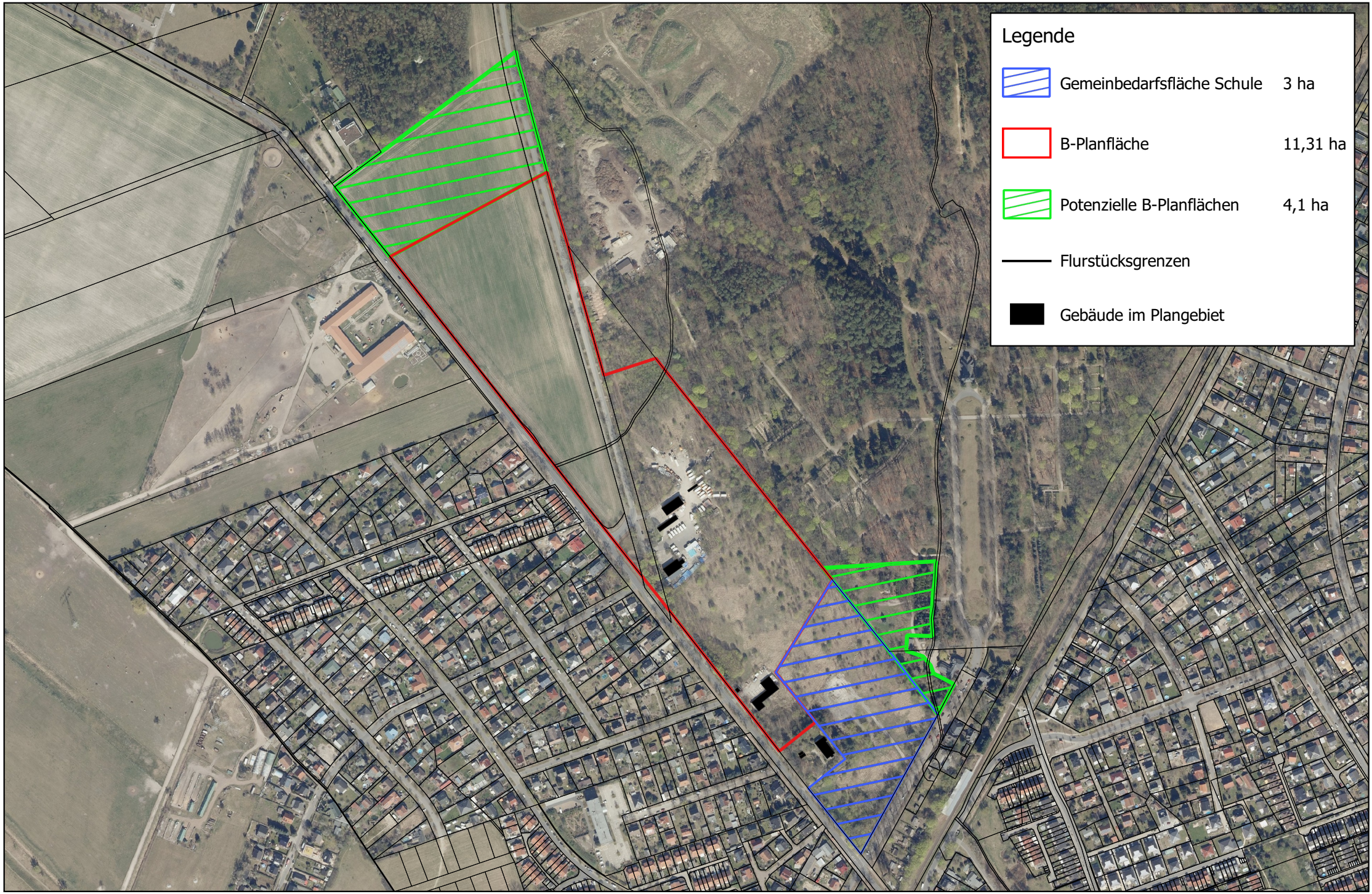
Der Landkreis Barnim beabsichtigt, auf der Vorhabenfläche (Anlage 4) ein Gymnasium „Gymnasium und Turnhalle Ahrensfelde“ zu entwickeln. Die Planung sieht für die städtebauliche Entwicklung gemäß dem Beschluss des Kreistages vom 21.09.2022 (BV-I-10-6/22 - Anlage 1) die Errichtung eines Gymnasiums in der Gemeinde Ahrensfelde nebst Sportanlagen vor.

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2022 wurde das Plangebiet für das Gymnasium (Anlage 2) und mit Beschluss vom 19.12.2022 das Plangebiet für die Sporthalle (Anlage 3) beschrieben.

Mit dieser städtebaulichen Rahmenvereinbarung regeln die Vertragsparteien die Zusammenarbeit und die grundsätzliche Kostentragung des Landkreises Barnim. Im weiteren Verfahren werden die Vertragsparteien einen städtebaulichen Vertrag ausarbeiten und abschließen.

_____	_____	_____	_____
Verfasser	Fachbereichsleiter	Kämmerer	Bürgermeister

Änderungen/Ergänzungen während des Gremiendurchlaufes:



0 100 200 300 m

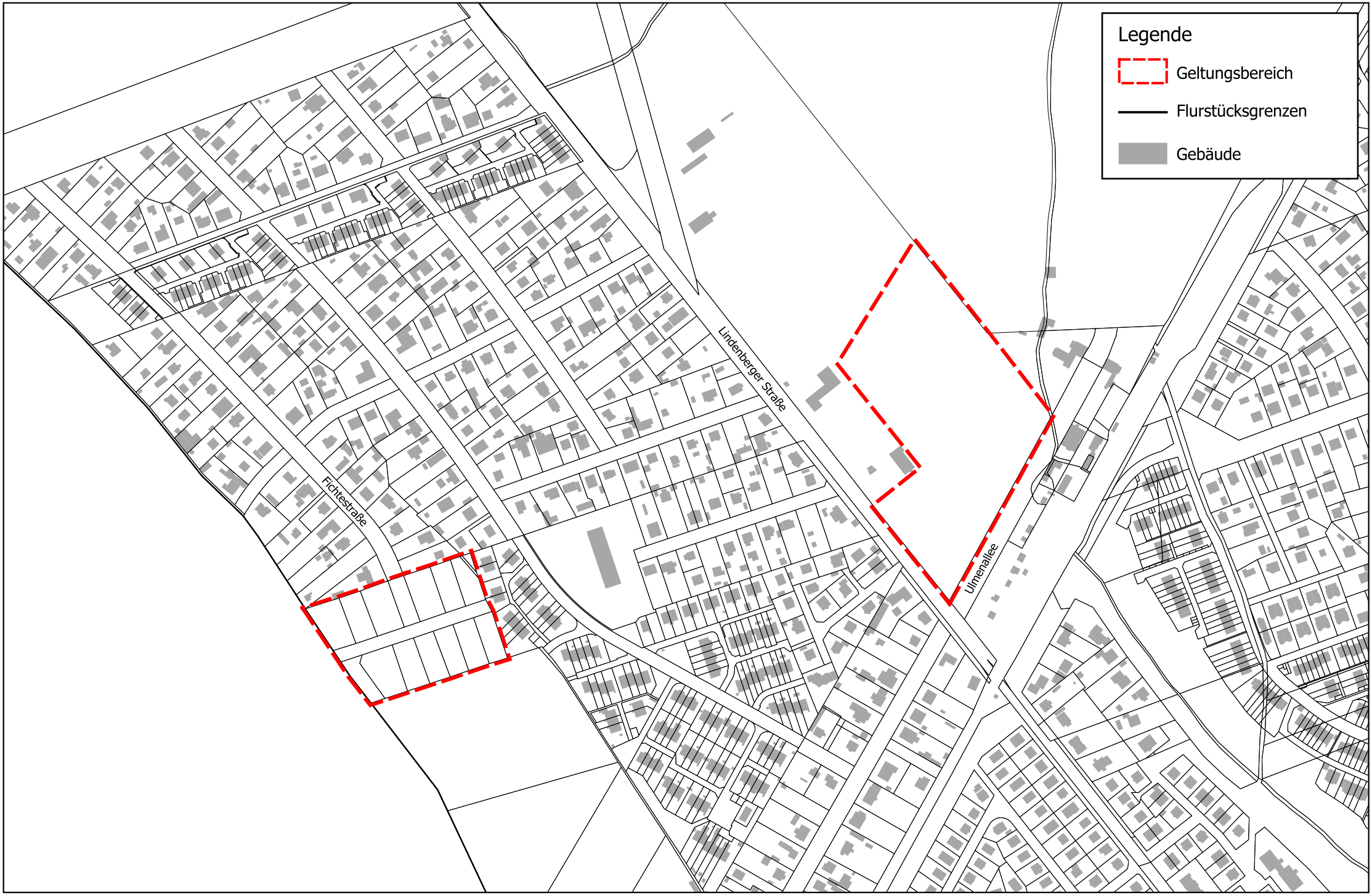
B-Plangebiet Ulmenallee

EPSG: 25833 | © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0
Gemeinde Ahrensfelde | OT Ahrensfelde

0 10 20 30 m

Fläche zum Bau einer Turnhalle
nördlich des Sportplatzes Ahrensfelde

EPSG: 25833 | Gemeinde Ahrensfelde
OT Ahrensfelde | Flur 2



0 100 200 300 m

Geltungsbereich des Bebauungsplans
"Gymnasium und Turnhalle Ahrensfelde"

EPSG: 25833
Gemeinde Ahrensfelde | OT Ahrensfelde

Städtebaulicher Vertrag

Rahmenvereinbarung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung zum Bebauungsplangebiet "Gymnasium Ahrensfelde"

zwischen der **Gemeinde Ahrensfelde,**
Lindenberger Straße 1, 16356 Ahrensfelde,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn W. Gehrke
und dem stellv. Bürgermeister, Herrn A. Knop,

nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt,

und dem Landkreis Barnim,
Am Markt 1, 16225 Eberswalde,
vertreten durch den Landrat, Herrn D. Kurth,
und den Dezernenten für Öffentliche Ordnung, Bildung und Finanzen,
Herrn O. Turner,

nachfolgend „**Vorhabenträger“** oder **„Investor**“ genannt,

beide zusammen nachfolgend die „**Vertragsparteien**“ genannt.

§ 1
Vorbemerkungen

(1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der Flurstücke 2221 (teilweise), 211, 213-218, 219/1, 221-227, 2265 und 2266 der Flur 2 Gemarkung Ahrensfelde in zwei Teilflächen. Eine Teilfläche liegt nördlich der Ulmenallee und östlich der Lindenberger Straße, eine weitere Teilfläche liegt nördlich vom Sportplatz Ahrensfelde (im Folgenden „**das Vorhabengrundstück**“ oder die **„Vorhabenfläche“**).

(2) Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde vom 11.03.2014 (im Folgenden „der **Flächennutzungsplan**“) ist eine der in Rede stehenden Teilflächen als Wohnbaufläche, die andere Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

(3) Der Investor beabsichtigt, auf der Vorhabenfläche das Gebiet „*Gymnasium und Turnhalle Ahrensfelde*“ zu entwickeln. Die Planung sieht für die städtebauliche Entwicklung gemäß dem Beschluss des Kreistages vom 21.09.2022 (BV-I-10-6/22 - **Anlage 1)** die Errichtung eines Gymnasiums in der Gemeinde Ahrensfelde nebst Sportanlagen vor. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 21.02.2022 (BV-2021/1413-1) das Plangebiet für das Gymnasium – **Anlage 2** und mit Beschluss vom 19.12.2022 (BV-2022/2233) das Plangebiet für die Sporthalle – **Anlage 3** festgelegt.

(4) Diese Nutzungsabsicht wird im Folgenden „**Vorhaben**“ genannt.

(5) Die Gemeinde beabsichtigt, für die Flächen das erforderliche Planungsrecht durch einen Bebauungsplan, sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes, zu schaffen.

(6) Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in der **Anlage 4**, die Bestandteil des Vertrages ist, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.

(7) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde Ahrensfelde als solche unberührt. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch

auf Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes begründet wird; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bleibt unberührt. Eine Verpflichtung zum Abschluss des Planverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Beiden Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz (5) genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.

(8) Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit der Vertragsparteien und die Beteiligung des Investors an der Kostentragung im Rahmen des Verfahrens und der Kostentragung der Maßnahmen zur Umsetzung.

§ 2
Zusammenarbeit

(1) Investor und Gemeinde verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung. Zu diesem Zweck werden folgende Ansprechpartner benannt:

Projektbeauftragter von Seiten der Gemeinde ist:
[redacted] - Bauleitplanung, Bauordnung
Ansprechpartner von Seiten des Investors ist:
[redacted],
Ansprechpartner des Planungsbüros:
wird nach Beauftragung benannt,

(2) Die Gemeinde wird im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, um das Verfahren zügig abzuwickeln.

(3) Der Vorhabenträger weist der Gemeinde nach, dass er die Verfügungsbefugnis über die Vorhabenfläche hat.

(4) Der Vorhabenträger unterrichtet die Gemeinde, sobald wichtige Erkenntnisse vorliegen oder Tatsachen eintreten, die sich auf das Bebauungsplanverfahren auswirken können. Während des Verfahrens sind Unterlagen, die für die Beteiligung der Bürger, der politischen Gremien und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange vorgesehen sind, mit der Gemeinde abzustimmen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungs- und Leitungsträgern über die Ver- und Entsorgung des Gebietes abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen.

§ 3
Ausarbeitung der Planung

(1) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die gemeindliche Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Investor nicht eingeschränkt wird. Insbesondere obliegen der Gemeinde die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB und die sonstigen hoheitlichen Verfahrensschritte.

(2) Der Investor übernimmt auf seine Kosten, entsprechend den planerischen Vorgaben der Gemeinde, die anfallenden Planungs- und Gutachterkosten. Für diesen Zweck beauftragt der Investor ein Stadtplanungsbüro und die entsprechenden Gutachter.

(3) Die Beauftragung eines geeigneten, d.h. erfahrenen bzw. mit den rechtlichen und organisatorischen Gegebenheiten im Landkreis Barnim vertrauten Stadtplanungsbüros wird mit der Gemeinde abgestimmt.

§ 4
Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, nach Maßgabe des noch zu schließenden städtebaulichen Vertrags (siehe hierzu § 6 dieses Vertrags) sowie in den Grenzen des § 11 BauGB sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der nachfolgenden baulichen Umsetzung für das Bebauungsplangebiet und die Vorhabenfläche gemäß **Anlage 4** entstehen, zu übernehmen. Dazu gehören insbesondere:

a) Sämtliche Planungs-, Vermessungs- und Gutachterkosten, insbesondere für Bauleitplanung, Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, landschaftspflegerische Begleitung, Grünordnungspläne, Umweltbericht, Baugrunduntersuchungen, Fachgutachten etc., nach derzeitigen Kenntnisstand:
   - Entwässerungskonzept,
   - Verkehrsplanung und verkehrslärmtechnische Untersuchung,
   - Erstellen detaillierter signaltechnischer Berechnungen / Untersuchung zu veränderten Verkehrsabläufen,
   - Erstellung der verkehrstechnischen Unterlagen für Änderung / Neubau von Lichtsignalanlagen,
   - Trinkwasserversorgungs- bzw. Schmutzwasserbeseitigungskonzept, welches Grundlage für einen gesondert abzuschließenden Vertrag mit dem WAZV ist,
   - ggf. Geruchs- und Luftschadstoffgutachten.

b) Herstellungskosten (Planungs-, Bau- und Baunebenkosten) für Erschließungsanlagen (Straßen, einschließlich der Fahrbahn, der Geh-, Fuß- und Radwege, der Parklätze, der Straßenentwässerung, der Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlagen, der Straßenbenennungsschilder und der Verkehrszeichen, Fahrbahnmarkierungen, Schaffung Ladeinfrastruktur (Elektromobilität), Buswartehallen, Müllstandsflächen, Maßnahmen resultierend aus dem Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) sowie im Falle der Erstellung und Übertragung von Erschließungsflächen und -anlagen auch Kosten der notariellen Beurkundung;

c) Aktive und passive Immissionsschutzanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Regenentwässerung, öffentliche oder private Grünflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit eine Zuordnung zum Vorhaben erfolgt ist;

d) Sämtliche Kosten, die mit der Grundstücks- bzw. Bodenordnung, ggf. Bodensanierung, im Vorhabengebiet anfallen.

(2) Die in Absatz 1 genannten Untersuchungen werden im Einleitungsgespräch mit den Fachdienststellen (Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange) festgelegt. Die fachlichen Inhalte der Aufträge an die externen Büros sind mit dem Projektbeauftragten der Gemeinde und ggf. den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen. Im Verfahren können noch weitere Untersuchungen/Planungen hinzukommen.

(3) Soweit der Investor infrastrukturelle Folgekosten zu tragen hat, richten sich diese grundsätzlich nach den tatsächlich anfallenden Kosten.

§ 5
Rechtsberatung

(1) Der Investor übernimmt die der Gemeinde entstehenden Kosten für ihre Beratung und Vertretung durch eine im Bereich öffentliches Baurecht und Verwaltungsrecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses und weiterer Verträge mit dem Investor, wie den städtebaulichen Vertrag, sowie die Beratung der erforderlichen Bauleitplanung für das

Projekt. Die Honorarvereinbarung mit der Rechtsanwaltskanzlei und der Gemeinde kann auf Verlangen des Investors nachgereicht werden.

Die Kostenübernahme i.S.d. Abs. 1 ist gedeckelt auf einen Betrag von EUR [redacted],- brutto.

§ 6
Hinweis auf den Städtebaulichen Vertrag

(1) Dem Investor ist bekannt, dass im weiteren Verfahren der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger erforderlich ist. Gegenstand des städtebaulichen Vertrages wird insbesondere die Planung, Durchführung, und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen und die Folgekosten des Vorhabens sein. Während der Erarbeitung des Bebauungsplans werden die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages von der Gemeinde erarbeitet und mit dem Investor abgestimmt.

(2) Der städtebauliche Vertrag wird spätestens vor der Abwägung und dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan unterzeichnet. Dieser Vertrag wird sämtliche Herstellungskosten, Folgekosten bzw. Bindungen enthalten.

§ 7
Urheberrechte

(1) Die Gemeinde darf die im Zusammenhang mit dem Vorhaben erbrachten und übergebenen immaterialgüterrechtlich schutzfähigen Leistungen (z.B. Pläne, Karten, Tabellen, Datenbanken, Texte etc.) des Investors bzw. seiner Angestellten und der vom Investor beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung durch den Leistungsverfasser ohne deren Mitwirkung und kostenfrei für die Zwecke dieses Vertrags und des Bebauungsplanverfahrens auf alle bekannten und unbekannten Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen wird die Gemeinde den Investor anhören.

(2) Die Gemeinde hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat die Gemeinde die Leistungen nach Absatz 1 geändert, so bedarf die Nennung des ursprünglichen Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, die diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.

(3) Dem Investor ist das brandenburgische Akteneinsichts- und Informationszugangsgesetz (AIG) bekannt. Er stimmt einer Veröffentlichung im Rahmen des AIG zu, wenn und soweit nicht eigene schutzwürdige Interessen oder schutzwürdige Interessen seiner Mitarbeiter oder der von ihm beauftragten Dritten nach § 5 AIG entgegenstehen. Der Investor wird die Gemeinde im Falle eines Akteneinsichtsgesuchs, das sich auf den Bebauungsplan, das Verfahren oder das Vorhaben bezieht und über die ohnehin gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB bereit zu stellenden Unterlagen hinausgeht, unterstützen, z.B. durch Zusammenstellung und Schwärzung von Dokumenten. Der Investor übergibt der Gemeinde binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung Dokumente, deren Einsichtnahme nach dem AIG verlangt wird und die zum Schutz der in Satz 2 genannten Interessen geeignet sind. Der Gemeinde entstehen hierdurch keine zusätzlichen Kosten.

(4) Dem Investor ist bekannt, dass seine Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB entfällt der urheberrechtliche Schutz.

§ 8
Haftungsausschluss und Kündigung

(1) Bei Verzögerung oder Einstellung des Bebauungsplanverfahrens verbleiben die entstandenen Kosten der Planung bei dem Investor. Eine Erstattung der Planungs-, Gutachter- und sonstigen Kosten oder Aufwendungen durch die Gemeinde findet nicht statt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan infolge einer Normenkontrollklage ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird. Der Investor verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche. Die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen scheitert, die ausschließlich die Gemeinde zu vertreten hat. In diesem Fall gelten die gesetzlichen Haftungsregelungen. Ein ausschließliches Vertreten müssen i.S.v. Satz 1 liegt insbesondere nicht vor, wenn die Gemeinde das Bebauungsplanverfahren aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange oder privater Dritter nicht bis zur Beschlussreife durchführt.

(3) Der Investor kann den Vertrag mit Wirkung für die Zukunft kündigen, wenn sich im Laufe des Planverfahrens, z.B. aufgrund von Planänderungen, für ihn ergeben sollte, dass sich das Vorhaben voraussichtlich nicht wirtschaftlich realisieren lassen wird, oder wenn innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages kein Aufstellungsbeschluss durch die Gemeinde gefasst wird. Im Falle der Kündigung durch den Investor besteht kein Anspruch auf Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und kein Anspruch auf Schadensersatz auf Grund der Nichtfortführung des Bebauungsplanverfahrens.

(4) Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Investor seine sich nach §§ 3 und 4 ergebenen Pflichten nicht einhält oder der Investor finanziell nicht oder nicht mehr in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Die Gemeinde kann den Vertrag kündigen, wenn das Planverfahren seit mindestens 6 Monaten durch den Investor nicht aktiv weiter betrieben wird. Die entstandenen Kosten trägt der Investor unverändert und ungeachtet des Zeitpunktes der Rechnungsstellung.

§ 9
Rechtsnachfolge

(1) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen einschließlich dieser Rechtsnachfolgeklausel seinem Rechtsnachfolger vollumfänglich aufzuerlegen.

(2) Der Investor verpflichtet sich, der Gemeinde einen etwaigen Rechtsnachfolger anzuzeigen.

§ 10
Schlussbestimmungen, Gerichtsstand

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Dies gilt auch für Vertragslücken.

(3) Für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird als Gerichtsstand das jeweils zuständige Gericht für die Gemeinde Ahrensfelde vereinbart.

§ 11
Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird erst und nur wirksam, wenn die Gemeindevertretung zugestimmt hat.

Ahrensfelde, den

für die Gemeinde

.....
Wilfried Gehrke
(Bürgermeister)

……
Andreas Knop
(stellv. Bürgermeister)

Eberswalde, den

für den Vorhabenträger

.....
Daniel Kurth
(Landrat)

……
Oliver Turner
(Dezernent für Öffentliche Ordnung, Bildung und Finanzen)