

**Vereinbarung zur Entwicklung und
Pflege einer mittels Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung auszuweisenden Baufläche**

zwischen der

Gemeinde Prötzel, diese vertreten durch das
Amt Barnim-Oderbruch, dieses vertreten durch den
Amtdirektor, Freienwalder Straße 48, 16269 Wriezen,

- G e m e i n d e -

und

xxx,
handelnd in eigenem Namen und zugleich als Vertreter der
... (Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Prötzel, Flur xxx, Flurstück xxx,

- B a u w i l l i g e -

Präambel

Die Bauwilligen haben die Absicht, die südliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Prötzel, Flur xxx, Flurstück xxx zu erwerben und auf diesem ein Einfamilienhaus mit Nebenerlass zu errichten. Die Gemeinde möchte die Bauwilligen bei diesem Ansinnen unterstützen, weist allerdings auf die sich aus der in einiger Entfernung gelegene mögliche Immissionsbeeinträchtigung, ausgehend von einem Stahlbau- und Stahlhandelsunternehmen, hin. Mit Hilfe der vorliegenden Vereinbarung soll den Bauwilligen und etwaigen Rechtsnachfolgern eine Hilfestellung gegeben werden, Konfliktpotentiale von vornherein auszuschließen und zugleich einem Bauwunsch zum Erfolg zu verhelfen.

§ 1 Lage des Grundstücks – Entwicklungsziel

Das zu entwickelnde Grundstück befindet sich im Gebiet der Gemeinde zwischen den Kommunalstraßen „xxx“ und „xxx“ und ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Entwicklungsziel ist es, dass das Grundstück mit Hilfe von bauplanungsrechtlichen Schritten dem so genannten Innenbereich zugeordnet werden kann und folglich Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengelass erlangt werden kann.

§ 2 Durchführung der bauplanungsrechtlichen Schritte

Die Bauwilligen verpflichten sich, die einzelnen Schritte zur Erlangung des Baurechts nach den Regelungen dieses Vertrages auf ihre Kosten durchzuführen. Insbesondere notwendige Erschließungsleistungen und erforderliche Genehmigungen haben die Bauwilligen auf eigene Kosten einzuholen bzw. zu veranlassen.

Die Gemeinde wird die notwendigen Satzungsschritte veranlassen, ist im Rahmen des ihr gegebenen Spielraums (z. B. Abwägung, Ermessen) jedoch frei in den Entscheidungen. Dies betrifft sowohl den zeitlichen Rahmen als auch Inhalt und Ergebnis der Entscheidungen.

Die Gemeinde weist die Bauwilligen darauf hin, dass die Kommunalstraße „Am grünen Weg“ unmittelbar vor der zur Bebauung vorgesehenen Baufläche bisher nicht asphaltiert und ohne Straßenbeleuchtung ist. Die Erschließung fehlt insofern und die Gemeinde hat bisher keine Ausbauabsichten.

§ 3 Kostentragung für die notwendige Satzung

Die Bauwilligen tragen die Kosten der für die Erlangung des Baurechts notwendigen bauleitplanerischen Schritte in Form einer entsprechenden Satzung bis zu einem Betrag von 3.000 Euro. Sollten im Rahmen der Bearbeitung einer solchen Satzung weitere Bevorteilte hinzutreten, so reduziert sich der Anteil der Bauwilligen an den Kosten entsprechend.

§ 4 Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzwalls

Um immissionsschutzfachlich entgegenstehende Aspekte von vornherein auszuschließen, errichten und unterhalten die Bauwilligen am westlichen Rand der zur Bebauung vorgesehenen Teilfläche einen etwa xxx Meter langen und von Nord nach Süd verlaufenden Sicht- und Lärmschutzwall. Zweck dieses Walls ist es, Immissionsbeeinträchtigungen wirksam von der östlich des Walls liegenden Baufläche abzuhalten.

§ 5 Gestaltung und Erhaltung des Walls – Gestaltung als Damm

Gemeinde und Bauwillige sind sich darüber einig, dass der Wall Bestandteil der notwendigen Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Teilfläche ist. Wird der Wall nicht errichtet, fällt er zu klein aus oder hält er die Immissionsbeeinträchtigungen nicht wirksam ab, so fehlt es an der von der Gemeinde zu bestätigenden Erschließung. Die Bauwilligen errichten den Wall auf eigene Kosten; notwendige Erlaubnisse, Gestattungen und Genehmigungen holen sie erforderlichenfalls auf eigene Veranlassung ein.

Kubatur: Der Wall ist dammartig so zu errichten, dass er am Dammfuß xxx Meter breit ist und die Dammkrone zwei Meter breit ist. Die Höhe des Damms soll xxx Meter (gemessen an der derzeit vorhandenen Geländeoberfläche) nicht unterschreiten. Vorhandener Mutterboden ist vorher so abzutragen und zwischenzulagern, dass er anschließend wieder eingebaut werden kann. Der Zuordnungswert des eingebrachten Materials Bodeneinbau darf nicht schlechter sein als „Z 1.1“ (LAGA).

Begrünung: Der Wall ist dauerhaft so zu begrünen, dass die Berme und Krone gegen Erosion geschützt sind. Er ist mit heimischen Gehölzen (Laub- bzw. Obstbäume, Sträucher) so zu bepflanzen, dass sich eine Gesamthöhe von Wall und Bewuchs in Höhe von mindestens xxx Metern ergibt. Die Begrünung des Walls ist dauerhaft zu erhalten; dies schließt Pflegemaßnahmen (Fällung, Neupflanzungen) nicht aus.

§ 6 Durchführung und Abnahme

Es bleibt den Bauwilligen vorbehalten, den Wall erst nach Erteilung einer das Einfamilienhaus betreffenden Baugenehmigung zu errichten. Der Wall ist in seiner Kubatur so herzurichten, dass er vor Einzug in das Einfamilienhaus fertiggestellt ist.

Die Begrünung ist so herzustellen, dass sie innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Kubatur den geforderten Bedingungen entspricht.

Die Gemeinde ist sowohl nach Errichtung als auch nach Herstellung der Begrünung zur Abnahme einzuladen.

§ 7 Rechtsnachfolge

Die Bauwilligen bestätigen schon jetzt, dass die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen auch für etwaige Rechtsnachfolger gelten werden.

Für den Fall der rechtsgeschäftlichen Rechtsnachfolge (z. B. Veräußerung, Schenkung, Tausch) erklären die Bauwilligen schon jetzt, dass sie den bzw. die Rechtsnachfolger zur Beachtung dieser Vereinbarung verpflichten werden.

Überdies erklären die Bauwilligen, dass sie der Eintragung einer den Wall dauerhaft sichernden Baulast zugunsten der Gemeinde bzw. Dritter zustimmen.

§ 8 Schlussbestimmungen

Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Diese Schriftformklausel kann nur schriftlich ausgeschlossen werden. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die bei der Herbeiführung der Schriftform erforderlich sind. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages als Ganzes nicht. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem angestrebten Vertragszweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vertragslücke offenbar werden sollte oder eine Bestimmung sich als undurchführbar erweist.

Wriezen / Prötzel, den _____

Amtdirektor Karsten Birkholz

XXX

2. stellv. Amtdirektor Helge Suhr

XXX

Zur Kenntnis genommen:

Geschäftsführer Norbert Ziesing
NORO Stahlhandel und Bewehrungstechnik GmbH