

**Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
“Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 2
Stadt Beelitz“**



Verhandelt

zu Berlin

am

Vor dem Notar

Fabian Thur LL.M.

in 10719 Berlin-Charlottenburg, Meinekestraße 26

erschieden heute:

Frau _____,
dienstansässig Meinekestraße 26, 10719 Berlin,
dem Notar persönlich bekannt, bei früherer Gelegenheit nach dem GwG identifiziert.

Die Erschienene zu 1. erklärte vorab, die nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abzugeben, sondern unter Ausschluss ihrer eigenen Haftung als Vertreter ohne Vertretungsmacht für die

1. Stadt Beelitz

Berliner Straße 202, 14547 Beelitz,
nachstehend "**Stadt**" genannt,

2. Refugium Beelitz Quadrant C Grundstücksgesellschaft mbH

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus zu HRB 12834 CB
Geschäftsanschrift: Seeweg 2, 12529 Schönefeld
nachstehend "**Vorhabenträger**" genannt.

Die von der Erschienenen Vertretenen haben vor dem Beurkundungstermin einen Entwurf des Vertrages erhalten und hatten ausreichend Gelegenheit, diesen zu prüfen. Der Notar wies darauf hin, dass die für die vollmachtlos Vertretenen abgegebenen Erklärungen erst mit deren Genehmigung wirksam werden.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, der erläutert wurde, wurde von der Erschienenen verneint.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden folgende vertragliche Vereinbarungen geschlossen und zu notariellem Protokoll erklärt:

Städtebaulicher Vertrag (Teil I)
Erschließungsvertrag (Teil II)
Grundstücksübertragungsvertrag (Teil III)
Allgemeine Bestimmungen (Teil IV)

Vorbemerkung

Östlich an das Gebiet, für das der Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1 Stadt Beelitz“ beschlossen worden ist, grenzt das Vertragsgebiet gemäß nachstehend Teil I § 1 Abs. 1 an, für das die Aufstellung des Bebauungsplans „**Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2 Stadt Beelitz**“ – nachstehend **Bebauungsplan** - erfolgt. Für den Entwurf des Bebauungsplans (Stand September 2025) wurde das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2025 bis zum 28.02.2025 und das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis zum _____ durchgeführt. Dieser Vertrag bezieht sich allein auf das Vertragsgebiet des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2“ der Stadt Beelitz.

Dieser Vertrag wird auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen. Der Vertrag stellt zugleich sicher, dass die Planungshoheit der Stadt nicht eingeschränkt wird.

Anlagen

Zu dieser Verhandlung gehören folgende Anlagen:

Nummer der Anlage	Inhalt der Anlage (nur Stichwort)	§§ 13, 13 a, 14 BeurkG
1	Entwurf des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2“ der Stadt Beelitz, Stand September 2025	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt; der verlesungsfähige Teil wurde verlesen.

2	Nutzungskonzept für das Vertragsgebiet	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt.
3	Entwurf Erschließungsplanung	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt; der verlesungsfähige Teil wurde verlesen.
4	Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ vom 11.07.2019	Eine Fotokopie wird zu Dokumentationszwecken als Anlage der Niederschrift beigelegt.
5	Privatrechtliche Gestaltungsregelungen mit Grundstückserwerbern	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt; der verlesungsfähige Teil wurde verlesen.
6 a bis c	Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt, der verlesungsfähige Teil wurde verlesen.
7	CEF- und FCS-Maßnahmen nach Artenschutz	Die Anlage wurde verlesen.
8	Lagepläne zu Flächen der Erstaufforstungsmaßnahmen	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt.
9	An die Stadt Beelitz zu übertragende Grundstücke	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt, der verlesungsfähige Teil wurde verlesen.
10	Lageplan der 3 im Vorhabengebiet herzustellenden Kinderspielplätze	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt, der verlesungsfähige Teil wurde verlesen.
11	Planunterlage Kreisverkehr	Die Anlage wurde vorgelegt und genehmigt, der verlesungsfähige Teil wurde verlesen.

Teil I

Städtebaulicher Vertrag

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2 Stadt Beelitz“ gelegenen Flächen, die diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt ist.

- (2) Im Vertragsgebiet bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:

Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt Beelitz:

Gemarkung Beelitz, Flur 2, Flurstücke 606, 387, 389, 396 (Teilfläche), 1146 (Teilfläche), 1148 (Teilfläche), 1150 (Teilfläche),

Grundstücksfläche im Eigentum der Refugium Beelitz Quadrant C

Grundstücksgesellschaft mbH:

Gemarkung Beelitz, Flur 2, Flurstücke 391, 468, 469, 475, 424, 416, 818, 819, 560, 573, 810, 812, 965, 968, 967, 966, 850, 81/1, 120, 121, 81/2, 969, 971, 972, 973, 974, 395, 1200, 1201,
Flur 2, Flurstücke 1155, 1153, 1151, 1145 und 1147,

Grundstücksfläche im Eigentum Dritter:

Gemarkung Beelitz, Flur 2, Flurstücke 82/2 und 386/5.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen zur Durchführung von Planungs- und Ordnungsmaßnahmen, zur Erstellung der erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen zur Durchführung von naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes. Die übertragenen Maßnahmen sind im Sinne des § 11 BauGB Voraussetzung für die von dem Vorhabenträger angestrebte Bebauung; die übernommenen Kosten sind Voraussetzung bzw. Folge dieser Bebauung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Der Vorhabenträger

führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch.

- (4) Die Stadt wird das erforderliche Verfahren zur Festsetzung eines Bebauungsplans für das Vertragsgebiet betreiben. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über Aufstellung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Stadt für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.

§ 2 Nutzungskonzept

- (1) Diesem Vertrag liegen folgende Beschlüsse und Planungen zugrunde:
- a) Entwurf des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2 Stadt Beelitz“ in der Fassung vom September 2025; **Anlage 1**;
 - b) Nutzungskonzept für das Vertragsgebiet in der Fassung vom 01.05.2025; **Anlage 2**
 - c) Entwurf der Erschließungsplanung, Stand 06.10.2025, **Anlage 3** (Gesamtplan Vertragsgebiet, Bauabschnittsplan und Entwurfsplanung Straßenquerschnitte)
- (2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die vorliegenden Planungen bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorläufig sind. Entscheidungen über den Inhalt des Bebauungsplans unterliegen der kommunalen Planungshoheit. Die endgültigen Planungs- und Nutzungsdaten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Der Vertrag ist im Falle wesentlicher Abweichungen gemäß Teil VI § 1 anzupassen.

§ 3 Städtebauliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten

Der Vorhabenträger hat die für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der geplanten Maßnahmen erforderlichen städtebaulichen Planungen, Untersuchungen und Gutachten beauftragt und die entstandenen Kosten getragen. Soweit weitere

Untersuchungen und Planungen erforderlich werden, hat er auch hierfür die Kosten zu tragen.

§ 4

Bodenordnung

- (1) Das Vertragsgebiet befindet sich derzeit sowohl im Eigentum der Stadt, des Vorhabenträgers als auch privater Dritter. Die Erschließungsplanung gemäß Anlage 3 sieht die Inanspruchnahme von Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers vor, die die Eigenschaft einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bekommen sollen.
- (2) Die Übertragung dieser öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die Stadt regelt Teil III Grundstücksübertragungsvertrag dieser Urkunde.

§ 5

Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen (u. a. Bildung der für die Realisierung der Planung erforderlichen Grundstücke durch Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur; Beantragung der grundbuchrechtlichen Neuordnung).
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die rechtliche und tatsächliche Freimachung des Vertragsgebiets und die Umsetzung etwaiger Nutzer, soweit dies zur Realisierung der geplanten Maßnahmen erforderlich ist.
- (3) Das Vertragsgebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Kataster für Altlasten und Altlastenverdachtsflächen des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert.

Soweit künftig festgestellt werden sollte, dass die Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Bodensanierungsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang durchführen.

§ 6

Baumaßnahmen, Denkmalschutz

- (1) Die Flurstücke 818, 424, 416, 471, 475, 819, 560, 573, 810, 812, 968, 965, 967, 966, 969, 850, 970 des Vertragsgebiets sind als Gartendenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass bezüglich dieser Flurstücke für die von ihm geplanten Maßnahmen denkmalrechtliche Erlaubnisse erforderlich sein können.
- (2) Das Vorhaben des „Wohnquartiers Beelitz-Heilstätten“ im Teilbereich 2 soll mit den Bau- und Erschließungsmaßnahmen in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, denen jeweils forst- und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zugeordnet sind. Der Vorhabenträger gewährleistet für die im Vertragsgebiet des Teilbereichs 2 liegenden Bereiche der Bauabschnitte BA 2 bis BA 5 eine ordnungsgemäße Fertigstellung und Funktionsfähigkeit der verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen. Auf das Erfordernis eines Vertrags mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ gemäß Teil II § 1 Abs. 6 wird hingewiesen; vgl. **Anlage 4**.
- (3) Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes, verpflichtet sich der Vorhabenträger, für die im Vertragsgebiet zulässigen Neubauvorhaben die in **Anlage 5** näher beschriebenen privatrechtlichen Regelungen einzuhalten und künftigen Erwerbern von Teilflächen aufzuerlegen.

§ 7

Äußere Erschließung

- (1) Die Straßen Blauer Ring, Kiefernring und Waldseeallee des Gebiets ermöglichen die Anbindung des Vertragsgebiets an kommunale Straßen der Stadt Beelitz.
- (2) An der bisherigen Kreuzung L88 (Straße nach Fichtenwalde) / Straße am Bahnhof ist die Errichtung eines Kreisverkehrs nach näherer Maßgabe der Anlage 11 vorgesehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Kreisverkehr nach näherer Maßgabe der Anlage 11 auf seine Kosten herzustellen, und zwar innerhalb von 4 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2“ und Vorliegen einer rechtskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung für den

Kreisverkehr. Der Vorhabenträger und die Stadt vereinbaren, dass der Vorhabenträger die Grundstücke für den Kreisverkehr nach dessen Fertigstellung auf die Stadt Beelitz unentgeltlich überträgt.

§ 8

Innere Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die innere Erschließung durch öffentliche oder private Straßen und Wege gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig und ordnungsgemäß herzustellen.
- (2) Zur inneren Erschließung gehört insbesondere auch die Verpflichtung im Umfeld des Bahnhofs Beelitz-Heilstätten die bestehenden Park- & Rideplätze für den ruhenden Verkehr zu erhöhen. Der Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses auf dem derzeitigen Park- & Rideplatz.

Der Vorhabenträger hat bereits das betroffene Grundstück erworben und in Abstimmung mit der Stadt einen Bauantrag zur Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses (Parkpalette) auf dem derzeitigen Park- & Rideplatz eingereicht; eine Genehmigung liegt noch nicht vor. Zum Erhalt der beantragten Baugenehmigung für das Parkhaus ist die Freistellung des Baugrundstücks von Eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 AEG erforderlich. Der Vorhabenträger hat diese Freistellung bereits beantragt. Die Stadt Beelitz verpflichtet sich, den Vorhabenträger im Rahmen des Freistellungsverfahrens zu unterstützen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Erhalt einer vollzugsfähigen Baugenehmigung innerhalb von 3 (drei) Jahren ab Vorliegen der Baugenehmigung das Parkhaus betriebsfertig zu errichten und mindestens 100 Kfz-Stellplätze für Park & Ride dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

- (3) Die verkehrlichen Maßnahmen der inneren Erschließung sind darauf auszurichten, dass das Vertragsgebiet durch Busse im öffentlichen Personennahverkehr ringförmig erschlossen wird und die Verknüpfung zum Bahnverkehr bedient.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten zur Herstellung von 3 Kinderspielplätzen im Vorhabengebiet. Die Kinderspielplätze sollen auf den in Anlage 10 mit den Ziffern 1, 2 und 3 gekennzeichneten öffentlichen Flächen hergestellt werden. Dabei soll der Spielplatz auf Fläche 1 für Kinder im Alter von 12 bis 16 Jahren mit Möglichkeit für Ballspiele, der Spielplatz auf Fläche 2 für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren und der Spielplatz auf Fläche 3 für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren hergestellt werden. Die Spielplätze sollen ortsüblich ausgestattet werden. Die konkrete Spielplatzplanung ist mit der Stadt abzustimmen und vor Ausführung von dieser binnen 4 Wochen nach Vorlage der Planung freizugeben. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Spielplätze jeweils spätestens mit Fertigstellung desjenigen Bauabschnitts fertigzustellen, in dem der jeweilige Spielplatz liegt.

§ 9

Ver- und Entsorgung des Vertragsgebiets

- (1) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Gas, Telekommunikation) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durchgeführt werden. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers, die erforderlichen Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen, hierfür die erforderlichen Kosten zu tragen, und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen seiner Möglichkeiten zu koordinieren.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass bauliche Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen im Vertragsgebiet sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Bedarf eine ausreichende Anzahl von Löschwasserbrunnen herzustellen. Entsprechende benötigte Genehmigungen werden von dem Vorhabenträger beantragt.

§ 10

Maßnahmen nach Natur- und Artenschutzrecht

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in **Anlage 6a** im Einzelnen beschriebenen und den Bauabschnitten zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht innerhalb des Vertragsgebiets durchzuführen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, ein geeignetes Landschaftsplanungsbüro mit der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung während des gesamten Maßnahmenzeitraums zu beauftragen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass alle Baumaßnahmen, die die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG berühren, dem besonderen Artenschutzrecht des BNatSchG unterliegen und ggf. einer Ausnahmeentscheidung durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen. Die den einzelnen Bauabschnitten (Anlage 3) zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts abzuschließen.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die in **Anlage 7** als CEF oder FCS bezeichneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen jeweils abgeschlossen und ökologisch wirksam sein müssen, bevor der Eingriff, der die jeweilige Maßnahme erforderlich macht, durchgeführt wird. Der Vorhabenträger ist auch zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 im Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2 Stadt Beelitz“ verpflichtet.
- (3) Abweichend von der Regelung in Absatz 1 müssen die in **Anlage 7** als CEF oder FCS bezeichneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen jeweils abgeschlossen und ökologisch wirksam sein, bevor der Eingriff, der die jeweilige Maßnahme erforderlich macht, durchgeführt wird.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung des Baumschutzes während der Baumaßnahmen.

§ 11

Waldumwandlung, Baumschutz

- (1) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass innerhalb des Vertragsgebiets Flächen als Waldflächen den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterfallen und dass die auf diesen Flächen geplanten Maßnahmen grundsätzlich einer Waldumwandlungsgenehmigung bedürfen. Der Genehmigung steht es gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG jedoch gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich

der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen.

- (2) Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG soll für die nachteiligen Wirkungen der geplanten dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich eine Ersatzmaßnahme als Grundkompensation nach Maßgabe der Anlage 5 zur Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG) für eine Fläche von 30,70 ha erbracht werden. Diese Ersatzmaßnahme soll außerhalb des Vertragsgebiets in Form einer Erstaufforstung auf einer Fläche von 30,70ha in den in **Anlage 6b bestimmten** Gebieten durchgeführt werden. Davon sind bereits 11,5 ha im Wege vorgezogener Ersatzmaßnahmen (im Zusammenhang mit den Ersatzaufforstungen für den B-Plan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1“) aufgeforstet worden.
- (3) Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG soll für die nachteiligen Wirkungen der geplanten dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich eine zusätzliche Ersatzmaßnahme zur Kompensation für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlorengehenden Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes nach Maßgabe der Anlage 5 zur Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG) erbracht werden. Diese zusätzliche Ersatzmaßnahme soll außerhalb des Vertragsgebiets in Form eines ökologischen Waldumbaus auf einer Fläche von 13,66 ha in den in **Anlage 6b bestimmten** Gebieten durchgeführt werden.
- (4) Der Vorhabenträger hat für die Durchführung dieser Maßnahmen die in **Anlage 8** gekennzeichneten Flächen erworben.
- (5) Der Vollzug der dauerhaften Umwandlung von Wald ist dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam, bei Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten anzuzeigen. Im Übrigen hat sich der Vorhabenträger bei allen Maßnahmen, die im Wald durchgeführt werden, mit den Forstbehörden abzustimmen.

§ 12 Monitoring

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, 3 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung für die Bauabschnitte des Teilbereichs 2 nach Vorgaben und in Abstimmung mit der Stadt von einem geeigneten Verkehrsplanungsbüro eine Untersuchung über die Bewältigung des fließenden und ruhenden Verkehrs innerhalb des Vertragsgebiets unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche erstellen zu lassen. Soweit die Untersuchung zu dem Ergebnis

gelangt, dass der fließende und ruhende Verkehr durch die aufgrund dieses Vertrages hergestellten Verkehrsanlagen nicht ordnungsgemäß bewältigt wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt geeignete Maßnahmen zur Bewältigung der Problematik vorzunehmen.

§ 13

Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Der Vorhabenträger wird die notwendigen Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.
- (2) Der Vorhabenträger benennt einen Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.
- (3) Der Vorhabenträger hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Planungen zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen.
- (4) Der Vorhabenträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er zur Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben. Er hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.
- (5) Der Vorhabenträger wird im Falle der Übereignung seiner im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Der Vorhabenträger haftet auch bei einer Veräußerung der Grundstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen, noch nicht erfüllten Verpflichtungen, es sei denn, dass die Stadt der Veräußerung und der befreienden Übertragung der Verpflichtungen schriftlich zustimmt. Voraussetzung für die Zustimmung ist, dass sich der Rechtsnachfolger unmittelbar gegenüber der Stadt zur Übernahme nicht erledigter Vertragspflichten verpflichtet und Bankbürgschaften hierfür übergibt.

§ 15

Verpflichtungen der Stadt

- (1) Die Stadt wird den Vorhabenträger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften unterstützen.
- (2) Die Stadt hat das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

§ 16

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus Teil I § 7 Abs. 2, § 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4, § 10 Abs. 1, § 10 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 ergebenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers wird er der Stadt unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften einer der deutschen Banken- / Versicherungsaufsicht unterliegenden Bank oder Versicherungsgesellschaft in folgenden Höhen übergeben:
 - a) Bürgschaft an die Stadt für Leistungen nach Teil I EUR 5.000.000
§ 8 Abs. 1 und Abs. 4
(Öffentliche und private Verkehrsflächen,
3 öffentliche Spielplätze)
 - b) Bürgschaft an die Stadt für Leistungen nach Teil I EUR 1.100.000
§ 8 Abs. 2
(100 P+R Stellplätze am Bahnhof Beelitz-
Heilstätten)
 - c) Bürgschaft an die Stadt für Leistungen nach Teil I EUR 580.000
§ 7 Abs. 2
(Kreisverkehr)
 - d) Bürgschaft an die Stadt für Leistungen nach Teil I EUR 86.000
§ 10 Abs. 1
(interne Ausgleichsmaßnahmen).

Der Vorhabenträger hat die Bürgschaften innerhalb von 8 Wochen nach der Genehmigung des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2“

der Stadt Beelitz durch den Landkreis zu übergeben. Die Übergabe der Bürgschaften ist Voraussetzung für die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans oder für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem Bauantragsverfahren im Vertragsgebiet. Die Bürgschaften werden durch die Stadt entsprechend den Leistungen des Vorhabenträgers in Teilbeträgen freigegeben, jedoch nur bis zu 90% der Bürgschaftssumme für Leistungen, für die nach Abs. 2 eine Gewährleistungsbürgschaft vorzulegen ist.

- (2) Hinsichtlich der Leistungen nach Teil I § 7 Abs. 2 und § 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 ist nach Abnahme der Maßnahmen für die gesetzliche Dauer der Gewährleistung eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft wird der nach Abs. 1 einbehaltene Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (3) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage gem. §§ 770, 771 BGB, auf Hinterlegung sowie die Verpflichtung der Zahlung auf erstes Anfordern enthalten.
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt auch berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (5) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Teil II

Erschließungsvertrag

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Herstellung der für das Vertragsgebiet notwendigen Erschließungsanlagen auf den Vorhabenträger.

- (1) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:

- Entwurf des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2 Stadt Beelitz“ in der Fassung vom September 2025, **Anlage 1**
 - Entwurf der Erschließungsplanung, Stand 06.10.2025, **Anlage 3** (Gesamtplan Vertragsgebiet, Bauabschnittsplan und Entwurfsplanung Straßenquerschnitte)
- (2) Die Parteien sind sich bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses einig, dass der Vorhabenträger eine Erschließung schuldet, die den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst, den gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften sowie der im Stadtgebiet üblichen Erschließung entspricht. Etwaige seitens der Stadt verlangte Änderungen dürfen diesen Erschließungsstandard nicht überschreiten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der zur öffentlichen und privaten Nutzung vorgesehenen Erschließungsanlagen im eigenen Namen für eigene Rechnung und zur kostenfreien Übergabe und Übereignung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages. Die Stadt trägt keinen Eigenanteil an den entstehenden Kosten.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, die zur öffentlichen Nutzung vorgesehenen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in Teil II § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung, Verkehrssicherungspflicht und Eigentum zu übernehmen.
- (5) Die übertragenen Maßnahmen sind im Sinne des § 11 BauGB Voraussetzung für die von dem Vorhabenträger angestrebte Bebauung; die übernommenen Kosten sind Voraussetzung bzw. Folge dieser Bebauung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Der Vorhabenträger führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch.
- (6) Für die Erschließung der an das Vertragsgebiet angrenzenden Grundstücksflächen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung hat der Vorhabenträger den als **Anlage 4** beigefügten Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ (WAZ Nieplitz) abgeschlossen.

§ 2

Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der in § 1 genannten Verkehrsanlagen einschließlich der Seiten- und Gehwegbereichen, zur Anbindung an die öffentlichen Straßen Blauer Ring, Waldseeallee und Kiefernring, zur Herstellung der Grundstückszufahrten, der Flächen und Anlagen der Regenentwässerung, der unterirdischen leitungsgebundenen Medien und zur Ausstattung der Straßen mit Beleuchtung, Beschilderung, Begrünung und Baumpflanzung. Maßgeblich ist die als **Anlage 3** beigefügte Entwurf der Erschließungsplanung, Stand 06.10.2025.
- (2) Die Herstellungspflicht umfasst auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, Vermessungsleistungen und die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen.

§ 3

Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt, Fachbereich Tiefbau, die Entwurfs- und Ausführungsplanungen zu den Verkehrsanlagen zur Bestätigung vorzulegen. Die Planungen (Querschnitt, Grundriss, Längsschnitt sowie der Aufbau) sind nach den gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften, insbesondere nach dem Straßengesetz anzufertigen. Die Stadt wird die zur Bestätigung vorgelegten Ausführungsplanungen binnen 4 Wochen prüfen und freigeben oder dem Vorhabenträger etwaige Anpassungserfordernisse mitteilen
- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt, Fachbereich Tiefbau, vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Zustimmung der Stadt und nach Übergabe der Sicherheitsleistungen gemäß Teil I § 16 begonnen werden.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Durchführung dieses Vertrages alle bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Regelwerke und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz. Mutterboden, der bei der Herstellung der Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 4

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger die KW-Development GmbH als Generalübernehmer beauftragt, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Planung der Erschließungsanlagen erfolgt durch das Ingenieurbüro G+S Planung und Bauleitung, Brücker Straße 55c, 14547 Beelitz.
- (2) Die Stadt hat das Recht, der Beauftragung des G+S Planung und Bauleitung innerhalb einer Woche nach Unterzeichnung dieses Vertrages aus wichtigem Grund zu widersprechen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Vermessungsarbeiten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 5

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den zeitlichen Bauablauf im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsbetrieben sowie mit der Stadt zu planen und den Bauablauf zu koordinieren.
- (2) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen, sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten angemessenen Frist zu entfernen.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm durchgeführten Arbeiten.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Anlage durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm 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. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer Haftpflichtversicherung über eine Summe von mindestens EUR 2.000.000,00 für Sach- und Personenschäden nachzuweisen; der Nachweis kann auch dadurch erfolgen, dass der Vorhabenträger den Nachweis erbringt, dass für die jeweils bei der Erstellung der Erschließungsanlagen tätigen Bauunternehmen eine entsprechende Haftpflichtversicherung besteht.

§ 7

Mängelansprüche und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger hat die in Teil II § 1 Abs. 1 genannten Anlagen frei von Sachmängeln und in der in diesem Vertrag vereinbarten Beschaffenheit herzustellen, wobei er auch zur Herstellung in Teilabschnitten berechtigt ist.
- (2) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Die Frist für die Mängelansprüche wird auf vier Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt die Teilnahme an den Abnahmen zwischen ihm und den bauausführenden Firmen zu ermöglichen und die Stadt, Fachbereich Tiefbau, hierzu rechtzeitig einzuladen.
- (4) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt, Fachbereich Tiefbau, die vertragsgemäße Herstellung (auch von Teilabschnitten) der in Teil II § 1 Abs. 1 bezeichneten Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von maximal vier Wochen nach Eingang der Anzeige für den betreffenden Teilabschnitt fest. Die Anlagen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das

Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Mit Unterzeichnung der Abnahme gilt zugleich die betreffende öffentliche Straße / Grünfläche als durch die Stadt übernommen (Übergabe) und wird mit der Vorlage des Protokolls die Anweisung zur Eigentumsumschreibung der betreffenden Grundstücke beim Notar beantragt. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

- (5) Versäumt es die Stadt, einen Abnahmetermin gemäß Abs. 4 festzusetzen, ist der Vorhabenträger berechtigt, der Stadt eine Nachfrist von einer Woche zum Setzen eines Abnahmetermins zu setzen, der innerhalb der darauf folgenden zwei 2 Wochen liegen muss. Versäumt die Stadt auch diese Frist oder erscheint die Stadt zu einem vereinbarten Abnahmetermin gemäß Abs. 4 nicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, einen Ersatztermin für die Abnahme für einen Tag zu benennen, der mindestens 5 Werktage nach Ablauf der Nachfrist bzw. dem ursprünglich vereinbarten Termin liegt. Erscheint die Stadt auch zu diesem Termin nicht, gilt die Abnahme durch die Stadt als erfolgt.

Sind die Voraussetzungen nach diesem Abs. 5 erfüllt, kann der Vorhabenträger alternativ die Abnahmereife und auch die Vollständigkeit und den Anforderungen des Teil II § 8 Abs. 1 a) bis d) genügenden und an die Stadt zu übergebenden Unterlagen durch einen von der Industrie- und Handelskammer Potsdam auf Antrag des Vorhabenträgers benannten Sachverständigen mit verbindlicher Wirkung für beide Parteien feststellen lassen. Die Stadt ist verpflichtet, eine der Feststellung des Sachverständigen entsprechende Erklärung abzugeben. Diese gilt zugleich als Übernahme im Sinne des Teil II § 8 Abs. 3 und als Weisung im Sinne Teil III B § 1 Abs. 3 an den Notar.

Der Sachverständige entscheidet auch über die mit seiner Einschaltung verbundenen Kosten in entsprechender Anwendung des § 91a ZPO.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlage

- (1) Mit Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlage gehen die in Teil II § 1 Abs. 1 genannten, zur öffentlichen Nutzung vorgesehenen Anlagen in die Baulast und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über, sobald der Vorhabenträger der Stadt folgende Unterlagen übergeben hat:

- a) die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch richtig festgestellten Aufmaße, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne in zweifacher Ausfertigung;
 - b) die Ergebnisse der Schlussvermessung, die von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt wurde und eine Bescheinigung des Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind, letzteres gilt nur, sofern das Katasteramt keine virtuellen Grenzzeichen zur Vermessung und Sonderung verwendet;
 - c) Bestandspläne über die Entwässerungsanlagen und
 - d) Nachweise über Eignungsprüfungen, Eigenüberwachungen und Kontrollprüfungen hinsichtlich der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt. Alle Planungen, Bestandspläne und Vermessungsergebnisse sind der Stadt in digitaler, bearbeitungsfähiger und X-Plan-konformer Form zu übergeben.
- (3) Binnen 2 Wochen nach Vorliegen der in Abs. 1 genannten Voraussetzungen bestätigt die Stadt dem Vorhabenträger schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen gemäß Teil II § 1 Abs. 1 in ihre Verwaltung und Unterhaltung..
- (4) Der Vorhabenträger erklärt schriftlich, dass alle von ihm beauftragten Leistungen abgerechnet sind. Er stellt die Stadt von Forderungen Dritter frei.
- (5) Die Widmung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt nach der Übernahme durch die Stadt.

§ 9

Sicherheitsleistungen

Der Vorhabenträger stellt zur Sicherung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen eine Bürgschaft. Das Nähere hierzu ist in Teil I § 16 des städtebaulichen Vertrages geregelt.

§ 11**Schlussbestimmungen**

- (1) Für die in Teil I § 2 Abs.1 genannten Anlagen wird die Stadt nach deren vertragsgemäßer Herstellung durch den Vorhabenträger keine Erschließungsbeiträge für die Grundstücke des Vertragsgebiets erheben. Die Erhebung von Ausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von der Stadt oder von Dritten durchgeführt werden, bleibt vorbehalten.
- (2) Soweit dieser Vertrag keine spezielleren Regelungen enthält, gelten die Regelungen der VOB, Teil B und C.

Teil III**Grundstücksübertragungsvertrag****A.****Vorbemerkung**

- (1) Der Vorhabenträger ist / wird Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung Beelitz

Flur 2, Flurstücke 391, 457, 468, 469, 471, 475, 424, 416, 818, 819, 560, 573, 810, 812, 965, 968, 967, 966, 850, 81/1, 120, 121, 81/2, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 395, 1200, 1201,

Flur 3, Flurstücke 1155, 1153, 1151, 1145, 1147.

- (2) Der Notar hat das Grundbuch Blatt 5733 und 5801 am _____ elektronisch eingesehen und den Inhalt mit den Beteiligten erörtert.

B.**Schuldrechtliche Vereinbarungen****§ 1****Übertragungsgegenstand**

- (1) Der Vorhabenträger überträgt aus dem vorbezeichneten Grundbesitz (gebucht in den Grundbüchern von Beelitz Blatt 5733 und 5801) an die Stadt eine noch zu vermessende **Teilfläche**, die als gemeindliche Erschließungsanlagen übernommen werden und zu einem späteren Zeitpunkt im Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, öffentliche Spielplatzfläche und Regenwasserbehandlungs- und Versickerungsanlage festgesetzt werden soll.

Je nach Bebauungsplan-Umsetzung sind das folgende **alternative** Teilflächen:

a) Bebauungsplan mit Umsetzung der Gleisanlage:

Zu vermessende Teilfläche ca. 65.903,21 qm (siehe Anlage 9 Tabelle)

Flur 2, Flurstücke 818, 973, 457, 121, 81/1, 120, 395, 972, 970, 968, 965, 416, 424, 471, 573, 819, 974,

Flur 3, Flurstücke: 1201, 468, 1200, 1147, 1145

b) Bebauungsplan mit Nebenzeichnung:

Zu vermessende Teilfläche ca. 68.973,23 qm (siehe Anlage 9 Tabelle)

Flur 2, Flurstücke 818, 973, 457, 121, 81/1, 120, 395, 972, 970, 968, 965, 416, 424, 471, 573, 819, 974, 469, 81/2, 967

Flur 3, Flurstücke: 1201, 468, 1200, 1147, 1145

Die jeweiligen Teilflächen sind in dem als **Anlage 9** beigefügten Lageplan gelb gekennzeichnet und der dazugehörigen Tabelle aufgelistet. Die jeweiligen Teilflächen werden nachstehend **"Grundstück"** genannt.

Die Grundstücke sind bzw. werden Straßenverkehrsfläche mit zugehörigen Nebenanlagen, öffentliche Grünfläche, öffentliche Spielplatzfläche und Flächen der öffentlichen Regenwasserbehandlungs- und Versickerungsanlagen.

Die endgültige Größe der Grundstücke ergibt sich aus dem nach der Vermessung anzufertigenden Katastermaterial, das der Vorhabenträger zu beschaffen hat.

Die Kosten für die Vermessung und Katasterfortführung trägt der Vorhabenträger.

Nach Vorliegen der neuen Katasterunterlagen wird die Identität des Grundstücks erklärt (auf die Vollmacht in § 6 wird hingewiesen).

- (2) Die Übertragung erfolgt unentgeltlich.

Die Übertragung ist gemäß § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 1 der GenehmFV des Landes Brandenburg genehmigungsfrei.

- (3) Der Anspruch auf Übertragung (nicht die dinglichen Erklärungen und erteilten Vollmacht und Grundbuchbewilligungen /-anträge) steht unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass der Vorhabenträger dem Notar schriftlich den Eintritt der in Teil II § 8 Abs. 1 a) bis d) genannten Voraussetzungen bestätigt hat. Der Notar hat nur das Vorliegen der schriftlichen Bestätigung, nicht jedoch der einzelnen Voraussetzungen des Teils II § 8 zu prüfen. Gegenüber dem Grundbuchamt gilt die Bedingung als eingetreten, wenn der Notar dies gegenüber dem Grundbuchamt mit Dienstsiegel bestätigt.

§ 2

Übergabe

- (1) Das Grundstück wird frei von Miet-, Pacht- oder Benutzungsrechten Dritter und frei von Baulasten übertragen, soweit diese Rechte nicht der Erschließung dienen und / oder sich aus zu übernehmenden Dienstbarkeiten ergeben.
- (2) Das Grundstück wird mit Eintritt der in Teil I § 9 genannten Voraussetzungen an die Stadt übergeben. Die Stadt kann sich zu diesem Zeitpunkt selbst in den Besitz setzen.

§ 3

Belastungen

- (1) Das Grundstück wird frei von Belastungen in Abt. II, soweit diese nicht der Erschließung dienen, und frei von Belastungen in Abt. III des Grundbuchs übertragen. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen die Löschung von (etwa) in Abt. II und Abt. III eingetragenen Belastungen.

Der Erschließung dienen insbesondere Leitungs-, Wege- und Fahrrechte und ähnliche Erschließungsrechte für öffentliche und private Versorgungsträger, die zur Sicherung der Erschließung des Wohnquartiers im Grundbuch eingetragen sind oder noch zur Eintragung gelangen (u.a. auch Dienstbarkeitsrechte zur Absicherung des Nahwärmenetzes für die GETEC Wärme & Effizienz GmbH Nord und zur Absicherung

des Kommunikationsnetzes für die SYN VIA media GmbH). Diese Rechte sind von der Stadt zu übernehmen.

- (2) Der Notar soll Löschungsbewilligungen für (etwa) in Abt. II und Abt. III eingetragene Belastungen einholen und für die Vertragsschließenden entgegennehmen.

§ 4

Vormerkung, Auflassung

- (1) Der Anspruch der Stadt auf Eigentumsverschaffung des Grundstücks (= Teilflächen) wird durch die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung gesichert.
- (2) Der Vorhabenträger **bewilligt** und die Vertragsschließenden beantragen
- die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch,
 - die Löschung der Vormerkung anlässlich der Eigentumsumschreibung auf die Stadt, sofern in der Zwischenzeit keine ihre Rechte beeinträchtigende Eintragungen, an denen sie nicht mitgewirkt hat, erfolgt oder beantragt sind.
- (3) Die Vertragsschließenden sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Grundstück (= Teilflächen) von dem Vorhabenträger auf die Stadt übergeht (**Auflassung**).

§ 5

Vollzug

Der Notar Fabian Thur LL.M. in Berlin wird mit dem Vollzug und der Durchführung dieses Vertrages beauftragt.

§ 6

Vollmacht

- (1) Hiermit bevollmächtigen die Vertragsparteien jeweils die Notariatsangestellten Nicole Bergemann, Heike Waterstradt, Christiane Schiller, Franziska Pieczonka, Daniela Behrendt, Alexandra Wiards dienstansässig in 10719 Berlin, Meinekestraße 26 – und zwar jede für sich – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit dem Recht, Untervollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen, die Stadt und den Vorhabenträger bei der Abgabe von Willenserklärungen zu vertreten, die zum Vollzug oder zur Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages im Interesse des Vollzuges erforderlich oder zweckmäßig sein sollten, insbesondere zur

Erklärung der Identität des Übertragungsgegenstandes nach Vorliegen der neuen Katasterpapiere sowie zur Behebung von eventuellen Beanstandungen des Grundbuchamtes. Die vorstehende Einschränkung ist vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

- (3) Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar Fabian Thur LL.M., dessen Vertreter oder Verwalter des Amtes Gebrauch gemacht werden, der sich in eigener Verantwortung zu vergewissern hat, dass die Erklärungen im Rahmen der erteilten Vollmacht abgegeben werden.
- (4) Die Bevollmächtigten sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt.

§ 7

Hinweise

Der Notar wies auf folgendes hin und belehrte über die rechtliche Bedeutung:

- auf die Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes;
- auf die Folgen unrichtiger und unvollständiger Angaben und Nebenabreden, die etwa in dieser Niederschrift nicht deklariert sind,
- darauf, dass eine Beratung über sonstige steuerliche Belange nicht zu seinen Amtspflichten gehört und deshalb auch von ihm nicht vorgenommen wird,
- auf die grundbuchlichen und sonstigen Voraussetzungen für die Abwicklung dieses hier beurkundeten Vertrags.

Teil IV

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Anpassung und Kündigung

- (1) Dieser Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt. Die Ausübung des Kündigungsrechts gilt zugleich als Rücktritt von dem Übertragungsvertrag in Teil III dieses Vertrages.

- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger Pflichten in den vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist von drei Monaten nicht einhält und er die Nichteinhaltung zu vertreten hat oder wenn der Vorhabenträger seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugelassen wurde. Liegen die Kündigungsvoraussetzungen nur für Teile des Vertragsgebiets vor, so wird die Stadt den Vertrag nur insoweit kündigen, als die Fortsetzung des Vertrages für die restlichen Bereiche möglich und zumutbar ist.
- (3) Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt nicht zu einer bestimmten Planung. Deshalb werden sich die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichungen des künftigen Bebauungsplans gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen. Die Vertragspartner werden in diesem Falle jeder zumutbaren Vertragsanpassung zustimmen.
- (4) Sollte der Bebauungsplan nicht oder nicht bis spätestens 30.06.2026 von der Stadt beschlossen und vom Landkreis genehmigt werden oder später von einem Gericht für unwirksam erklärt werden, kann der Vorhabenträger diesen Vertrag kündigen. Ersatzansprüche gegen die Stadt sind in diesen Fällen ausgeschlossen.

Eine weitergehende Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung bleibt unberührt.

- (5) In allen Fällen der Vertragsbeendigung hat der Vorhabenträger alle ihm von der Stadt zur Durchführung dieses Vertrages zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben.

§ 2

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen

das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.

- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- (4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

§ 3

Kosten

- (1) Die Kosten dieser Urkunde in allen ihren Teilen, ihrer Ausfertigung und ihres Vollzugs und für Betreuungsgebühren, die Kosten hierfür etwa erforderlicher Genehmigungs- oder Zustimmungserklärungen, deren Entwürfe und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer, soweit diese anfallen sollte, trägt der Vorhabenträger.
- (2) Kosten für die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch des Vertragsgrundstücks bezüglich des Teils II dieser Urkunde gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

§ 4

Wirksamkeit, Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam (= aufschiebende Bedingung), wenn die Stadtverordnetenversammlung diesem Vertrag zugestimmt und der Landkreis den Bebauungsplan „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 2“ genehmigt hat. Gegenüber dem Notar gilt die Bedingung als eingetreten, wenn die Stadt dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung

vorliegt, und der Vorhabenträger dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass die Genehmigung des Bebauungsplans durch den Landkreis erfolgt ist. Der Notar hat nur das Vorliegen dieser Bestätigungen zu prüfen. Gegenüber dem Grundbuchamt gilt die Bedingung als eingetreten, wenn der Notar dies gegenüber dem Grundbuchamt mit Dienstsiegel bestätigt.

- (2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Beelitz.
- (3) Die Vertragsschließenden teilen ihre E-Mail-Adressen wie folgt mit:

Stadt: info@beelitz.de
Vorhabenträger: kretzschmar@kw-developptmen.com

Die Vertragsschließenden erklären ihr Einverständnis, dass der Notar nach seiner Wahl die künftige Korrespondenz im Rahmen der Abwicklung dieses Vertrags auch per E-Mail abwickeln kann.

- (4) Der Notar wird bei der weiteren Ausführung dieser Urkunde unterstützend seine EDV-Anlage einsetzen. Die Beteiligten erklären ihr Einverständnis zur Speicherung und Verarbeitung der mit der hier beurkundeten Angelegenheit zusammenhängenden persönlichen und sonstigen Daten.

Die Niederschrift wurde der Erschienenen vom Notar vorgelesen, von der Erschienenen genehmigt und sodann von ihr und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

L.S.

Notar