

Durchführungsvertrag
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. E 46 "**Karls**"

Zwischen

der **Gemeinde Wustermark**,

vertreten durch
Herrn Bürgermeister Holger Schreiber und
Herrn Uwe Schollän, allgemeiner Stellvertreter des Bürgermeisters
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und

der **Karl's Tourismus GmbH**,

vertreten durch ihren Geschäftsführer Robert Dahl
Purkshof 2, 18182 Rövershagen

- nachstehend **Vorhabenträgerin** genannt –

sowie

Herrn Robert Dahl,
Purkshof 2, 18182 Rövershagen

-nachstehend **Grundstückseigentümer** genannt-

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) die Erweiterung des bestehenden Freizeitparks „Karls Erlebnis- Dorf“ mit integriertem Themengebiet „Bibi & Tina“ sowie die Errichtung eines Ferienresorts. Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum des Grundstückseigentümers

mit Ausnahme der Flurstücke 62, 78 und 79 die sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Für das Plangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch durchgeführt. Es ist geplant, die vorgesehenen Bau- und Infrastrukturmaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in diesem Vertrag, das Vorhaben durchzuführen.

Die personellen und finanziellen Kapazitäten der Gemeinde reichen nicht aus, um die durch das Bauvorhaben verursachten Folgemaßnahmen in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens erforderlich, dass die Vorhabenträgerin sich an den durch das Vorhaben verursachten Kosten beteiligt und sich auch zur Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag sichert zugleich die Einhaltung der Auflagen aus dem Zielabweichungsbescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16. Februar 2021 und der Maßgaben aus dem Schlussbericht zum Raumordnungsverfahren vom 26. Februar 2021.

Darüber hinaus werden mit dem Durchführungsvertrag weitere Regelungen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 46 "**Karls**" getroffen.

Teil I

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand und -zweck

- (1) Das Plangebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Flächen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Infrastrukturmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorha-

benbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen dieses Vertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der von der Vorhabenträgerin vorgelegte und mit der Gemeinde abgestimmte, im Bebauungsplan integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**).

- (3) Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele sollen durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 12 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch gefördert und gesichert werden.
- (4) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen, soweit in diesem Vertrag nicht Abweichendes geregelt ist, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.

§ 2 Angemessenheit

Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung in diesem Durchführungsvertrag bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist. Soweit durch diesen Vertrag Pflichten zur Herstellung von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes bzw. diesbezügliche Kostentragungspflichten begründet werden, stimmen die Parteien darin überein, dass die Maßnahmen ganz oder teilweise durch die vorliegende Planung veranlasst sind und der zulasten der Vorhabenträgerin vereinbarte Kostenanteil angemessen ist.

§ 3 Grundstücke und Eigentumsübertragungen

- (1) Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken errichtet: 52, 53, 55, 62, 71, 77, 78, 79, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 238, 239, 269, 270 der Flur 16; das Flurstück 18 der Flur 18 sowie das Flurstück 24 der Flur 21 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal.
- (2) Die Grundstücksflächen im Plangebiet stehen im Eigentum des Grundstückseigentümers, soweit es sich nicht um öffentliches Straßenland oder öffentliche Grünanlagen handelt. Der Nachweis ist durch Vorlage der Grundbuchabschriften vom 18.04.2024 erfolgt.
- (3) Der Grundstückseigentümer wird vor dem Satzungsbeschluss durch gesonderten notariellen Grundstücksübertragungsvertrag die aus der **Anlage 3** ersichtlichen, rot schraffierten Verkehrsflächen kostenfrei an die Gemeinde übertragen.

Die Gemeinde wird nach dem Satzungsbeschluss die aus der **Anlage 3** ersichtlichen, blau schraffierten, bisherigen Verkehrsflächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr als solche vorgesehen sind, entwidmen und durch gesonderten notariellen Grundstücksübertragungsvertrag kostenfrei an den Grundstückseigentümer übertragen.

Teil II

Vorhaben

§ 4 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen

- (1) Die Kostentragung für Planungsleistungen und Gutachten, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erstellen oder zu leisten sind, richtet sich nach dem städtebaulichen Grundlagenvertrag vom 15./16.09.2021.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet sie sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschließlich der Kosten des aufzustellenden Bebauungsplans, für Erstellung erforderlicher Gutachten, der Veröffentlichungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens E 46 „Karls“ entstanden sind und entstehen, sowie der Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Satzung. Vor Abschluss des Verfahrens bzw. vor einer möglichen Planreife oder, in Abstimmung mit der Gemeinde, nach Festsetzung und Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übergibt die Vorhabenträgerin der Gemeinde jeweils 3 Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie jeweils eine Word-, PDF- und einer XPlan-kompatiblen Datei nach Abstimmung mit der Gemeinde (XPlanGML).
- (3) Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Jahrzehnte andauernden militärischen Nutzung mit schädlichen Bodenveränderungen und Kampfmitteln belastet, deren Beseitigung bzw. Dekontamination für die nach den Festsetzungen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Havelland den Umfang der Bodenbelastung und die erforderlichen Maßnahmen gutachterlich ermitteln zu lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang vor dem Beginn von Arbeiten zur Errichtung einzelner Vorhaben auszuführen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden können (bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben mit dem Bau erst begonnen werden darf), wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe und Kampfmittel im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.

- (4) Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 (Fassung 2014-7) zu schützen. Vor Beginn von Baumfällarbeiten ist eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen; die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten. Die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Für Baumfällarbeiten an Straßen ist die vorherige Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers einzuholen. Vorhabenträgerin und Gemeinde haben in einer Begehung am 01.10.2024 gemeinsam festgelegt, welche das Landschaftsbild prägenden Bäume erhalten werden sollen. Standort und Aussehen der Bäume sind dokumentiert worden. Das Protokoll dieser Begehung ist diesem Vertrag als **Anlage 4** beigelegt.

§ 5 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- u. Erschließungsplan durchzuführen. Der Grundstückseigentümer stimmt dem unwiderruflich zu. Wesentliche Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Wesentlich ist eine Abweichung nach dem Verständnis der Parteien, wenn durch die beabsichtigte Abweichung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB erforderlich wird. Die Gemeinde wird dann im Einvernehmen mit der

Vorhabenträgerin prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist. Änderungen der Projektplanung, die eine Erhöhung der Anzahl von Mitarbeiterwohnungen im SO1 zum Inhalt haben und eine Erhöhung der nachgefragten Zahl der Kinderbetreuungs- oder Grundschulplätze sowie Maßnahmen nach sich ziehen, sind ausgeschlossen. Änderungen der Projektplanung, welche eine Überschreitung der möglichen Verkaufsfläche oder von den Festsetzungen abweichende Sortimente beinhalten, bedürfen der Anpassung des Durchführungsvertrages und der Zustimmung der für die Raumordnung zuständigen Obersten Landesbehörde.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Maßnahmen gemäß dem in der Begründung des Bebauungsplanes integrierten Umweltbericht und der textlichen Festsetzungen zu realisieren. Die jeweiligen Maßnahmen erfolgen in den jeweiligen Sondergebieten mit Beginn der Umsetzung von dauerhaften Vorhaben in den jeweiligen Sondergebieten. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- (4) Mit Baumaßnahmen zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen in den Teilgebieten Cluster 1-8 des SO 3 sowie SO 5-13 darf erst begonnen werden, wenn die Maßnahmen gemäß § 7 dieses Vertrages umgesetzt wurden. Die Errichtung von Stellplatzanlagen, Rad- und Fußwegen und die Umsetzung naturschutzfachlicher und grünordnerischer Maßnahmen sowie Maßnahmen zur technischen Ver- und Entsorgung sind hiervon ausgenommen.

§ 6 Durchführungsfristen, Baubedingungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen vollständigen und dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechenden Bauanträge für die Baumaßnahmen der Baufelder Hotel 1, C 16, C 17 und C 18 im SO 4 und die Stellplatzanlagen III und IV zu stellen.
- (2) Für die übrigen Bestandteile des Vorhabens verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, innerhalb von 18 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen vollständigen und dem integrierten Vorhaben- und

Erschließungsplan entsprechenden Bauanträge für die Baumaßnahmen zu stellen.

- (3) In Abstimmung mit der Gemeinde können die Fristen nach Abs. 1 und 2 angemessen verlängert werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ausführung der Baumaßnahmen innerhalb von sechs Jahren ab Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu beginnen und innerhalb eines Jahres fertigzustellen. S. 1 gilt entsprechend. Der Fertigstellungstermin verschiebt sich um denjenigen Zeitraum, in welchem der Vorhabenträger infolge von Streik, Aussperrung, wegen gesundheitspolizeilicher Anordnungen oder Verordnungen bzw. Allgemeinverfügungen, sofort vollziehbarer Anordnung einer Baustillegung, von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Verzögerungen bei der Abnahme durch Behörden oder einer etwaigen Brandschau oder eines sonstigen Umstandes höherer Gewalt an der Errichtung bzw. Fertigstellung gehindert ist. Im Falle eines Rechtsmittelverfahrens gegen die jeweilige Baugenehmigung verlängert sich die Fertigstellung entsprechend.
- (6) Die Bauanträge für Vorhaben im Sinne der Absätze 1 bis 3 sind nicht vollständig und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend im Sinne des Abs. 2, wenn sie einzelnen städtebaulichen Regelungen dieses Vertrages einschließlich der Anlagen widersprechen und die Gemeinde den Abweichungen nicht zugestimmt hat.
- (7) Der Rückbau und die Bebauung der Flächen der aktuellen öffentlichen Verkehrsanlagen der Straße „Zur Döberitzer Heide“ sind erst zulässig, wenn die neue öffentliche Erschließung gem. Teil VII dieses Vertrages fertiggestellt und nutzbar ist und die neue Erschließungsanlage durch Beschluss der Gemeindevertretung gewidmet wurde. Die Widmung soll nach Bestimmung der zu widmenden Fläche so früh wie rechtlich möglich erfolgen. Die Gemeinde wird die aktuellen öffentlichen Verkehrsanlagen der Straße „Zur Döberitzer Heide“ sodann einziehen.
- (8) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben soll, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht binnen vorstehend vereinbarten Fristen durchgeführt sind und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten

ist. Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Für diesen Fall der Aufhebung verzichtet die Vorhabenträgerin auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zulässig gewordene Bauausführungen.

§ 7 Herstellung der Anschlussstelle „Elstal/Olympisches Dorf“ an der B5 und einer Fahrradbrücke

Die Gemeinde strebt an, die nördliche und die südliche Anschlussstelle an die B 5 entsprechend der als **Anlage 5** beigefügten Voruntersuchung Knotenpunkt „B 5 - Elstal/Olympisches Dorf“ der PST GmbH vom 13.05.2024 durch Ausbau des nördlichen und südlichen Knotenpunktes inkl. Erweiterung der Rampenbauwerke der B 5 zur Erhöhung der Aufstellflächenkapazitäten sowie Installation einer Lichtsignalanlage zu ertüchtigen und darüber hinaus zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlage und zur Förderung des Sicherheitsempfindens des Fuß- und Fahrradverkehrs ein eigenständiges Querungsbauwerk über die B 5 für Fuß- und Fahrradverkehr zu errichten, dessen nördliche Rampe den Verlauf der Athener Straße als Anschlusspunkt aufnimmt und im südlichen Anschlusspunkt in einer Querung (Unterführung oder Brücke) der neu zu schaffenden inneren Erschließung für das Vorhaben Karls mündet und auf der südlichen Seite der inneren Erschließung auf den Anschlusspunkt der Nord-Süd Radwege-Führung durch das Vorhaben aufgeschlossen wird. Gegenstand dieser Maßnahme ist ferner ein Umbau der Radwegeführung im Kreisverkehr Heidelärchenallee/Hauptallee/ Zum Olympischen Dorf. Zur Realisierung vereinbaren die Parteien folgendes:

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt, das eigenständige Querungsbauwerk für Fahrradfahrer und Fußgänger bis zum 31.12.2029 herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderliche Querung der inneren Erschließung (Brücke oder Unterführung) bei der Planung der Erschließungsanlage gem. Teil VII zu berücksichtigen. Gemeinde und Vorhabenträgerin werden in gemeinsamer Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro möglichst darauf hinwirken, dass die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Grünordnungsplan von Bebauungen freizuhaltenden Flächen nicht in Anspruch genommen werden.
- (2) Die Gemeinde beabsichtigt, die Baumaßnahme zur Ertüchtigung des nördlichen und südlichen Knotenpunktes auf die Vorhabenträgerin zu übertragen.

- (3) Die für die Umsetzung dieser Maßnahme gem. Absatz (2) benötigten Flächen stehen im Eigentum der Bundesfernstraßenverwaltung oder der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde voraussichtlich bis zum 31.12.2024 erworben. Die Parteien gehen daher übereinstimmend davon aus, dass die Maßnahme als kommunale Straßenbaumaßnahme ohne förmliches Planverfahren zulässig ist und dass etwaige Änderungen an Anlagen im Zuständigkeitsbereich der Bundesstraßenverwaltung aufgrund einer Planverzichtserklärung gem. § 74 Abs. 7 VwVfG ohne Planfeststellung oder Plangenehmigung durchgeführt werden können. Seitens der Gemeinde ist darauf hinzuwirken, dass frühestmöglich eine Entscheidung der zuständigen Landesstellen gefällt wird, ob für das in Rede stehende Vorhaben ein Planverzicht ausgesprochen werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte auf ein Plangenehmigungsverfahren hingewirkt werden. Kommen weder ein Plangenehmigungsverfahren noch ein Planverzicht in Betracht, strebt die Gemeinde an, einen die Planfeststellung oder Plangenehmigung gemäß § 17b Abs. 8 FStrG ersetzenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages I über die Übernahme der Kosten für das Verfahren über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans E46 „Karls“ gelten für diesen Bebauungsplan entsprechend. Den Parteien ist bewusst, dass auf die Aufstellung eines Bebauungsplans kein Anspruch besteht und dass ein solcher Anspruch auch durch Vertrag nicht begründet werden kann.
- (4) Die Gemeinde verpflichtet sich, alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen vorzunehmen, um die Planung der Ertüchtigungsmaßnahme zügig und sachgerecht zu ermöglichen. Sie geht davon aus, dass zur Durchführung der Maßnahme außer in dem Fall des § 17b Abs. 8 FStrG keine weiteren Beschlüsse der Gemeindevertretung erforderlich sind, nachdem die Gemeindevertretung diesem Durchführungsvertrag zugestimmt hat. Die Gemeinde stellt aber klar, dass ein Anspruch darauf, dass zukünftig ein bestimmter Beschluss oder überhaupt ein Beschluss der Gemeindevertretung gefasst wird, mit diesem Vertrag nicht begründet wird.
- (5) Die Kosten der Maßnahme werden von der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung der sich aus Absatz (9) ergebenden Regelungen getragen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Baumaßnahme auf dieser Grundlage bis zum 31.12.2030 durchzuführen. Der Beginn mit dieser Baumaßnahme ist allerdings erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass mit Fertigstellung des Ausbaus

auch das Querungsbauwerk gem. Absatz (1) und seiner Anschlüsse an das öffentliche Fahrradwegenetz fertiggestellt wird. Die Parteien verpflichten sich insoweit zur Abstimmung der jeweiligen Planungs- und Umsetzungsschritte. Sollte die Errichtung des Querungsbauwerks gem. Absatz (1) und seiner Anschlüsse an das öffentliche Fahrradwegenetz nicht oder nicht bis zum 31.12.2029 erfolgen können oder beabsichtigt die Vorhabenträgerin eine frühere Durchführung, ist sie berechtigt, eine Umplanung zu veranlassen und eine Lösung vorzuschlagen, die eine integrierte Fuß- und Radwegführung auch ohne ein neues Querungsbauwerk vorsieht. Sofern für diesen Fall eine Planung vorgelegt werden kann, die einen angemessenen Verkehrsfluss unter Berücksichtigung der im Bestand und durch zum heutigen Zeitpunkt bestehendes Planungsrecht begründeten Verkehre inkl. dem Vorhaben „Karls“ ermöglicht, hat die Gemeinde Wustermark dieser Lösung zuzustimmen und eine bauliche Realisierung der alternativen Erschließung zu unterstützen. Sollte die Gemeinde dennoch beabsichtigen, das neue eigenständige Querungsbauwerk für Fußgänger und Fahrradfahrer über die B 5 nebst Anschlüssen herzustellen, verbleibt es bei der Verpflichtung zur Errichtung der Querung (Brücke/Unterführung) gemäß Absatz (1). Sollte die Gemeinde das eigenständige Querungsbauwerk nebst Anschlüssen bis zum 31.12.2029 nicht herstellen, verlängert sich die Realisierungsfrist für die Ertüchtigung des nördlichen und südlichen Knotenpunktes bis zum 31.12.2033.

- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, beginnend mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und endend mit vollständiger Ertüchtigung des nördlichen und südlichen Knotenpunktes gem. Absatz (2), ein regelmäßiges Leistungsfähigkeits-Monitoring für die B 5 Anschlussstelle „Elstal Ost“ durchzuführen. Das Monitoring betrachtet die Leistungsfähigkeit jedes einzelnen Arms des Knotens und fußt hierbei auf eine entsprechende Zählung, die den gängigen Standards und Normen zu entsprechen hat. Die entsprechende Zählung ist mittels Jahresganglinien zu nivellieren. Eine Vergleichbarkeit gegenüber bestehenden Zahlen und zukünftigen Zählungen ist sicherzustellen. Es wird die Einrichtung einer Dauerzählanlage am Knoten präferiert. Die konkrete Methodik wird zwischen der Vorhabenträgerin, der Gemeinde und der Landesstraßenbauverwaltung noch abgestimmt. Es erfolgt mindestens ein durch ein Fachbüro erstellter jährlicher Monitoring-Bericht, der die Auslastung der Anschlussstelle darlegt. Weiterhin sind der Gemeinde wie auch der Landesstraßenbauverwaltung auf Anfrage alle geforderten Rohdaten zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für das Monitoring werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

- (8) Die Planung der Ertüchtigung des nördlichen und südlichen Knotenpunktes erfolgt durch die PST GmbH auf Grundlage der als **Anlage 5** beigefügten Voruntersuchung. Die Beauftragung der PST GmbH mit Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 des § 43 HOAI ist bereits durch die Gemeinde erfolgt. Die weitere Beauftragung der PST GmbH erfolgt durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Gemeinde. Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass eine Beauftragung mit Planungsleistungen der Leistungsphasen 7 und 9 des § 43 HOAI nicht erfolgt und eine Beauftragung mit Leistungen der Leistungsphase 8 des § 43 HOAI nur in dem Umfang erfolgt, der nach den Regelungen des dreiseitigen Vertrages gem. Absatz (12) zwingend erforderlich ist.
- (9) Die Gemeinde übergibt der Vorhabenträgerin sämtliche im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des nördlichen und südlichen Knotenpunktes stehenden Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 des § 43 HOAI sowie sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Arbeitsergebnisse der PST GmbH und tritt der dies annehmenden Vorhabenträgerin die aus der Beauftragung der PST GmbH im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des nördlichen und südlichen Knotenpunktes zustehenden Ansprüche ab. Sie verpflichtet sich, die PST GmbH über diese Abtretung zu unterrichten. Die Vorhabenträgerin erstattet der Gemeinde im Gegenzug die ihr durch Beauftragung der PST GmbH gemäß vorstehendem Satz für Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 des § 43 HOAI entstandenen Kosten bis zu einem Betrag von 200.000,00 EUR. Die Erstattung erfolgt nach Rechnungslegung durch die Gemeinde unter Vorlage prüffähiger Nachweise innerhalb eines Zeitraumes von 4 Wochen.
- (10) Die Vorhabenträgerin wird die Gemeinde in den weiteren Planungsprozess im Rahmen von ihr auszuführender, regelmäßiger Steuerungsunden, an denen neben der Gemeinde und der Vorhabenträgerin das Planungsbüro und gegebenenfalls der Landesbetrieb Straßenwesen teilnehmen, einbeziehen. Die Genehmigungsplanung und die Ausführungsplanung sind von der Gemeinde vor jeweiliger Weiterführung der Planung freizugeben. Die Freigabe gilt als erfolgt, wenn innerhalb eines Zeitraumes von zwei Wochen nach Vorlage der Planungsunterlagen in elektronischer Form keine Einwendungen erhoben werden.
- (11) Die Herstellung der Anlage richtet sich nach den Regelungen in Teil VII dieses Vertrages. Die Parteien gehen davon aus, dass eine Ausschreibung der Maß-

nahme nicht erforderlich ist, da kein Dritter aufgrund eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet ist, die Maßnahme zu maßgeblichen Teilen auf eigene Kosten herzustellen. Die Vorhabenträgerin wird dies aber eigenverantwortlich prüfen.

- (12) Zur Realisierung des Umbaus der Knotenpunkte gemäß Abs. (2) ist eine separate Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin, der Gemeinde und dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 5 abzuschließen. Hierin ist u.a. zu klären, in welcher Zuständigkeit die Bauüberwachung liegt, wie die Abnahme der Anlagen erfolgt und wie mit Gewährleistungsansprüchen zu verfahren ist.

§ 8 Stellplatzanlagen/Parkhaus

- (1) Gemäß Ziffer 26 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes sind den Teilbereichen SO 5, SO 6 und SO 8 des sonstigen Sondergebietes temporär befristete Stellplatzanlagen zulässig. Die temporäre Nutzung ist bis zur Errichtung und Innutzungnahme des Parkhauses (GE 6), längstens aber bis zum 31.12.2034 zulässig.
- (2) Für die Innutzungnahme von Baumaßnahmen im SO 1 sind ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften Stellplätze im Gebiet des SO 1 in Anlehnung an die kommunale Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark nachzuweisen. Für die Innutzungnahme von Baumaßnahmen im SO 2 ist die Stellplatzanlage I zu beantragen und dauerhaft vollständig herzustellen. Die Innutzungnahme weiterer Baumaßnahmen der Baufelder C 9-12, 14 und 15 im SO 3, der Baufelder Hotel 1, C 16, C 17 und C 18 im SO 4 ist erst bei vollständiger Herstellung der Stellplatzanlagen III und IV sowie 1.500 zusätzlicher, temporärer Stellplätze gem. Absatz (1) und/oder dauerhafter Stellplätze im Bereich der Stellplatzanlagen V, VI oder VII zulässig.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 36 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einen Bauantrag für das erste Viertel des Parkhauses (Ga 6) einzuholen. Sie verpflichtet sich, das Parkhaus (Ga 6) spätestens zum 31.12.2034 insgesamt fertig zu stellen. Da das Parkhaus auch dazu dienen soll, von der B 5 ausgehende Schallemission zu reduzieren, ist die Innutzungnahme von Baumaßnahmen in den Teilbereichen SO 10 – 13 gemäß Textziffer 61 Abs. (7) des Bebauungsplanes erst nach Fertigstellung des Parkhauses (Ga 6) zulässig. Soweit die Vorhabenträgerin durch eine schalltechnische Untersuchung nachweist, dass

mit anderen aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichender Schallschutz für die jeweils beabsichtigten Nutzungen erreicht wird und sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, diese Maßnahmen durchzuführen, stellt die Gemeinde ihr Einvernehmen für die Bewilligung einer Befreiung von den sich aus Textziffer 61 Abs. (7) des Bebauungsplanes ergebenden Festsetzungen in Aussicht.

- (4) Es sind an allen für Besucher nutzbaren Stellplatzanlagen Zählschleifen zu installieren und die Daten der Gemeinde regelmäßig zur Verfügung zu stellen (auch f. temporäre Anlagen). Wenn innerhalb eines Jahres an den 100 verkehrsreichsten Tagen mehr als die Hälfte der Tage eine Stellplatzauslastung von mehr als 80 % aufweist, sind entweder das erste Viertel des Parkhauses oder weitere temporäre Stellplatzanlagen in den Teilbereichen SO 5, SO 6 und SO 8 innerhalb einer Frist von 9 Monaten zu errichten. Sollte die Vorhabenträgerin dieser Verpflichtung nicht nachkommen, kann die Gemeinde von ihrem sich aus § 12 Abs. 6 BauGB ergebenden Recht zur Aufhebung des Bebauungsplanes Gebrauch machen.

§ 9 Anpassung von Herstellungspflichten

Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich durch grundlegende Änderungen von Planungen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen von Verkehrsaufkommen oder Mobilitätsverhalten die Notwendigkeit und/oder der Umfang der sich aus §§ 7 und 8 ergebenden Maßnahmen und der Errichtung des Parkhauses nach Abschluss dieses Vertrages ändern können und Umfang der Maßnahmen und Ausführungsfristen angepasst werden müssen. Die Parteien verpflichten sich insoweit zu intensivem kooperativem Zusammenarbeiten und räumen sich gegenseitig ein, im Falle derartiger Umstände eine Anpassung der sich aus §§ 7 und 8 ergebenden Regelungen zu verhandeln und verpflichten sich, eine dem bei Abschluss dieses Vertrages Gewollten entsprechende Regelung zu treffen.

Teil III

Übernahme der Gemeinde entstehenden Folgekosten

§ 10 Soziale Folgekosten

- (1) Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Bau von Mitarbeiterwohnungen entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf von 7 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen und 9 Grundschulplätzen einschließlich Hortbetreuung. Dieser lässt sich durch bestehende oder vorhabenunabhängig geplante Einrichtungen nicht decken. Die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet ist aus städtebaulichen und sozialen Gründen nicht sinnvoll. Die Gemeinde wird daher andere Schul- oder Betreuungsplätze überhaupt oder früher zur Verfügung stellen müssen, als sie dies ohne Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans tun würde. Die Parteien gehen danach gemeinsam davon aus, dass der in **Anlage 7** ermittelte Bedarf kausal durch die Planung veranlasst ist und halten es gemeinsam für angemessen, dass die Vorhabenträgerin sich in Höhe des ermittelten Betrages an den Kosten der Errichtung beteiligt.
- (2) Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Grundschul- und Kinderbetreuungsplätzen ergibt sich aus der Bedarfsermittlung (Anlage 7). Diese wurde mit der Vorhabenträgerin erörtert und wird von ihr anerkannt. Zum Zweck der Abgeltung des Aufwandes der Gemeinde zahlt die Vorhabenträgerin an die Gemeinde einen Betrag von 717.202,36 EUR .
- (3) Der Zahlungsanspruch wird in Höhe eines Teilbetrages von 358.601,18 EUR 7 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und in Höhe eines Teilbetrages von 358.601,18 EUR 14 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fällig.
- (4) Die von der Gemeinde angebotene Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus diesem Paragraphen ergebenden Zahlungsanspruchs nimmt die Vorhabenträgerin an. Der Zahlungsanspruch wird durch Zahlung des in Absatz 2 genannten Betrags endgültig abgelöst. Die Vertragspartner verzichten auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entsprechender Nachweise. In Bezug

auf die tatsächlich entstehenden Aufwendungen für die Erweiterung der Grundschule verzichtet die Gemeinde auf Nachforderungen wegen höherer Kosten und die Vorhabenträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten.

Teil IV

Vereinbarungen zu Verkaufsflächen

§ 11 Arten zulässiger Verkaufsflächen

- (1) Verkaufsflächen sind Flächen, welche den Kunden zur Abwicklung von Käufen zur Verfügung stehen. Maßgeblich ist der Stand der Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO am Tag des Inkrafttretens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Verkaufsflächen dürfen nur nach Maßgabe der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrieben werden. Dabei gelten für die im Bebauungsplan festgesetzten Arten von Verkaufseinrichtungen folgende Bestimmungen:
- (3) Eine Manufaktur ist ein Ort oder eine Einrichtung, in der zum Verkauf bestimmte Waren (Manufakturprodukte) handwerklich hergestellt werden. Auf Manufakturverkaufsflächen werden in Manufakturen der Vorhabenträgerin oder der mit ihr verbundenen Unternehmen hergestellte Produkte verkauft. Manufakturverkaufsflächen sind Herstellungsorten von Manufakturen räumlich zuzuordnen. Sie umfassen die für die Gäste zugänglichen Verkaufsraumflächen und Kassenbereiche. Die Produktionsflächen dürfen von den Besuchern nicht betreten werden, sie sind klar abgegrenzt und lediglich einsehbar. Ein Verkauf erfolgt nicht von den Produktionsflächen. In den Manufakturverkaufsflächen dürfen zur Sortimentsabrundung auf bis zu 10% der Verkaufsfläche sonstige Waren verkauft werden, wenn dadurch das Gepräge als Manufakturverkaufsfläche nicht gestört wird.
- (4) Themenshops sind Verkaufsflächen, die einer Attraktion oder einem Beherbergungsbetrieb im Plangebiet thematisch zugeordnet sind. In Themenshops dürfen

Waren verkauft werden, die inhaltlich einen Bezug zu dem jeweiligen Thema haben. Themenverkaufsflächen dienen dem Verkauf von Lebensmitteln, Getränken sowie Drogeriewaren mit einem Anteil von 40%, Glaswaren, Porzellan und Keramik sowie Geschenkartikel mit einem Anteil von 32% und die übrigen Sortimente mit einem Anteil von 28% der zulässigen Themenshopfläche.

In den einzelnen Freizeitattraktionen zugeordneten Themenshops sowie dem Wasserpark, müssen die themenbezogenen Sortimente Bezug zu Marken aufweisen, die die Vorhabenträgerin auf Grundlage von Lizenzvereinbarungen nutzt oder die für sie eingetragen sind.

In dem im Bereich des SO 4 geplanten Bibi & Tina-Freizeitpark müssen die themenbezogenen Sortimente zur Wort-Bild-Marke Bibi & Tina oder Bibi Blocksberg Bezug nehmen.

In Themenshops der Beherbergungseinrichtungen müssen die themenbezogenen Sortimente Bezug zum jeweiligen Beherbergungsthema aufweisen.

- (5) Reisebedarfsverkaufsflächen dienen dem Verkauf von Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtplänen, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Blumen, Reiset Toilettenartikel, Bild- und Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken und Spielwaren von geringem Wert, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten.
- (6) Verkaufsdisplays und Kioske sind kleinteilige Verkaufseinrichtungen. Die Grundfläche von Kiosken darf 18 qm, die Aufstellfläche Verkaufsdisplays darf 10 qm nicht überschreiten. Die Grundfläche von Kiosken bzw. die Aufstellfläche von Verkaufsdisplays zuzüglich eines von außen zugänglichen Randstreifens von 0,5 m um diese herum ist als Verkaufsfläche bei der nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässigen Gesamtverkaufsfläche anzurechnen. Es sind maximal 25 Kioske zulässig.
- (7) Bei den gemäß Textziffer 17 (2) der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genannten Bauern- und Handwerkmärkten handelt es sich um Verkaufsflächen im Sondergebiet des bisherigen Bebauungsplanes Nr. E 29 Teil A, jetzt Gebiet des SO 3, Cluster C 9, C 10, C 12, C 14 und C15. Die Sortimente nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zu beachten.

§ 12 Anknüpfung an Gesamtvorhaben, Verträglichkeitsmonitoring

- (1) Verkaufsflächen dürfen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 qm bis zu 3.000 qm ab Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder mit Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 BauGB mit der Maßgabe betrieben werden, dass die Vorhabenträgerin sich verpflichtet, innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mindestens eine Beherbergungskapazität von 360 Betten anzubieten. Erreicht die Vorhabenträgerin innerhalb dieser Frist diese Bettenzahl nicht, ist sie verpflichtet, alle nach dem Verhältnis gemäß Abs. 2 unzulässigen Verkaufsflächen stillzulegen.
- (2) Weitere, d.h. Verkaufsflächen von mehr als 3.000 qm dürfen im Verhältnis 3,5 qm Verkaufsfläche je 1 Bett in Beherbergungseinrichtungen im Plangebiet betrieben werden, frühestens jedoch, nachdem eine Beherbergungskapazität von 429 Betten erreicht wurde.
- (3) Verkaufsflächen von mehr als 1.500 qm sind hinsichtlich der Manufakturverkaufsflächen und der Themenshopverkaufsflächen gleichmäßig im Verhältnis 2:1 zu entwickeln, so dass im Ergebnis die gemäß Textziffer 17 Abs. (5) zulässigen 4.600m² Manufaktur-Verkaufsflächen (68,66 %) und 2.100m² Themenshop-Verkaufsflächen (31,34 %) entstehen. Die Reisebedarfsverkaufsfläche von 300m² kann nach Bedarf beliebig entwickelt werden.
- (4) Die gesamten Verkaufsflächen dürfen nach Maßgabe der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrieben werden, wenn das Resort mit einer Bettenkapazität von 2.000 Betten betrieben wird.
- (5) Die Vorhabenträgerin wird eine Excel-Tabelle nebst Lageplan führen und mit jedem Bauantrag und jeder Baugenehmigung aktualisieren, aus der sich der aktuelle Stand in Bezug auf Bettenzahl, Verkaufsflächen und Stellplätzen ergibt. Die jeweiligen Aktualisierungen werden der Gemeinde unaufgefordert und dem Landkreis auf Anfordern übermittelt.

Teil V

Vereinbarungen zum Wasserpark und Tagungsstätten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den gemäß Textziffer 6 des Bebauungsplanes zulässigen Wasserpark und die gem. Textziffern 6 und 7 des Bebauungsplanes zulässigen kulturellen Einrichtungen sowie Seminar- und Tagungsstätten in Gestaltung, Art der Nutzung und Betriebskonzepten so zu errichten und zu betreiben, dass sie andere konzeptionelle Ausprägungen als Einrichtungen der Daseinsvorsorge aufweisen.

Teil VI

Weitere Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens

§ 13 Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen für die Fauna zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange einschließlich etwaiger Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen licht- und lärmempfindlicher Fauna in den angrenzenden Schutzgebieten der Döberitzer Heide und des östlich angrenzenden Eichenwaldes. Die Maßnahmen sind spätestens bis zum Zeitpunkt der Stellung von Bauanträgen für Maßnahmen, durch die ein artenschutzrechtlicher Eingriff erfolgt, mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland abzustimmen. Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt nach Maßgabe von Teil VIII dieses Vertrages.

§ 14 Hydrogeologische Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung gemäß Entwässerungsgutachten der Marx Ingenieure GmbH vom 15.03.2024 und Grundwasserschonung gemäß hydrogeologischer Stellungnahme des HSW Ingenieurbüros vom 13.02.2024 und ermöglicht dem Wasser- und Abwasserverband Havelland die Einrichtung von Grundwassermessstellen zur Durchführung eines Monitorings zur Prüfung einer Gefährdung

der Trinkwassergewinnung im direkten An- und Abstrom der Altlastenverdachtsflächen.

- (2) Stellplatz- und Wegeflächen im Vorhabenbereich sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit der Plan nicht eine andere Ausführung (z.B. Stegbau, Sand, etc.) vorsieht.

§ 15 Umsetzung von ökologischen Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen im Plangebiet:
 - a) Ausstattung von Flachdächern und bis zu 10 Grad geneigten Pultdächern der Funktionsgebäude ohne thematischen Bezug mit Gründächern mit ökologisch hochwertiger Begrünung. Diese Maßnahmen sind mit Stellung eines Bauantrages für Gebäude, die mit einem Gründach auszustatten sind, mit der Gemeinde abzustimmen. Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, dass die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gründächern dem Konzept zur Dach- und Flächenbegrünung nicht entgegensteht.
 - b) Pflanzungen und Ansaaten gemäß Textziffern 31, 39-43, und 45-56 des Bebauungsplanes. Diese Maßnahmen erfolgen in den jeweiligen Sondergebieten mit Beginn der Umsetzung von dauerhaften Vorhaben in den jeweiligen Sondergebieten. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Sicherung der in diesem Absatz geregelten Bindungen erfolgt nach Maßgabe von Teil VIII dieses Vertrages.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahmen, die sich aus dem in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Energie- und Wärmekonzeptes ergeben.
- (3) Zur Minderung von Lichtemissionen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die nach Süden und Osten gerichteten Bereiche der für das SO 13 vorgesehenen Hotelanlage durch architektonische und bauliche Mittel (z.B. Lamellen oder automatische Abdunkelungen) so zu gestalten, dass Lichtemissionen auf ein Mini-

mum reduziert werden. Außenbeleuchtungen südlich und östlich des Themenhotels sind unter Einsatz langwelliger und auf den Boden gerichteter Leuchten herzustellen.

- (4) Zur Vermeidung von Lichtreflektionen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die nach Süden und Osten gerichteten Bereiche der Fassaden der für das SO 13 vorgesehenen Hotelanlage in matten, den Farben der Döberitzer Heide angepassten Natur- oder Pastelltönen zu gestalten.
- (5) Im Rahmen des sich aus der textlichen Festsetzung 35 ergebenden Walderhaltungsgebotes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden den Robinienwald sukzessive in einem naturnahen Laubmischwald umzuwandeln.

§ 16 Belegung von Mitarbeiterwohnungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wohnungen im SO 1 nur nach Maßgabe der folgenden Absätze zu vermieten oder sonst zu Wohnzwecken zu überlassen.
- (2) Die Wohnungen in dem Teilgebiet „Apartmenthaus“ dürfen nur an Saisonkräfte, Praktikanten, Studierende mit befristetem Zeitvertrag oder ähnliche Berechtigte zum vorübergehenden Bewohnen von höchstens 6 Monaten überlassen werden. Eine Vermietung an Familien mit Kindern ist unzulässig. Eine Überlassung an Personen, die während ihrer Anwesenheit nicht in einer der Einrichtungen im Plangebiet beschäftigt sind, ist ausgeschlossen.
- (3) Die Wohnungen in den übrigen Bereichen dürfen nur an Beschäftigte von Einrichtungen im Plangebiet überlassen werden.

§ 17 Anbindung an den ÖPNV, Ladeinfrastruktur

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sicherzustellen, dass durch geeignete Personenbeförderungsmaßnahmen eine angemessene Anbindung des Regionalbahnhofs Elstal an das Vorhaben erfolgt. Angemessen ist eine Anbindung, wenn sichergestellt ist, dass Besucher regelmäßig jede abfahrende Regional-

bahn am Regionalbahnhof Elstal erreichen können und von jeder dort ankommenden Regionalbahn mit einer Wartezeit von weniger als 15 Minuten ein Personentransport zum Plangebiet erfolgt. Sie wird darüber hinaus bei Bedarf den Betrieb einer direkten Expressbusverbindung in die Innenstadt von Berlin prüfen und ggfs. ermöglichen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Plangebiet 10 Ladestationen mit je zwei Ladepunkten für batterieelektrische PKW sicherzustellen, die mit gängigen Karten ohne Markenbindung genutzt werden können. Sie verpflichtet sich ferner, eine ausreichende Anzahl von Ladestationen für E-Bikes bereitzustellen, die während der Dauer des Aufenthaltes im Erlebnis-Dorf oder im Resort von den Besuchern und Gästen genutzt werden können.

§ 18 Nachbarschaftliche Beziehungen Sielmann-Stiftung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Einrichtung einer „Clearingrunde Döberitzer Heide“. Die Clearingrunde soll als ständige Einrichtung der im Umfeld Elstal/Döberitzer Heide engagierten Akteure zum Austausch, zur Entwicklung gemeinsamer Positionen und zur Vermeidung von nachbarlichen Konflikten dienen. Die Vorhabenträgerin wird zu diesem Zweck Hosting und Organisation einer jährlichen Veranstaltung übernehmen, an der mindestens die Vorhabenträgerin, die Gemeinde und die Sielmann-Stiftung und der Sielmann Natur-Ranger e.V. teilnehmen. Weitere Akteure, die einen ähnlichen Bezug zur Döberitzer Heide haben, können ebenfalls eingeladen werden. Die Vorhabenträgerin, die Sielmann-Stiftung und die Gemeinde können die Einberufung von bis zu zwei weiteren Clearingrunden im Jahr verlangen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens mit Innutzungnahme von baulichen Anlagen gem. § 6 Abs. 1 ein mit der Gemeinde und der Sielmann-Stiftung abgestimmtes Nutzungskonzept für die Wegeinfrastruktur in der Döberitzer Heide vorzulegen. Kommt eine Einigung mit der Sielmann-Stiftung nicht zustande, oder ist diese zu einer Abstimmung über ein Nutzungskonzept nicht bereit, legt die Vorhabenträgerin das Konzept der Gemeinde in der Form vor, die sie nach den Gesamtumständen für angemessen hält. Die Gemeinde wird sich in diesem Fall für eine Verständigung einsetzen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich an der Pflege und Unterhaltung von Wegen in der Döberitzer Heide entsprechend dem Nutzungsanteil, den Besucher und Gäste von Einrichtungen im Plangebiet verursachen, zu beteiligen. Kommt eine vertragliche Regelung zwischen der Vorhabenträgerin und nicht zustande, entscheidet der Bürgermeister der Gemeinde nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) über den angemessenen Beitrag. Die Gemeinde kann zur Vorbereitung dieser Entscheidung verlangen, dass die Vorhabenträgerin eine mit ihr abgestimmte Besucherbefragung durchführt.

§ 19 Einheimischenregelungen

- (1) Die Vorhabenträgerin strebt an, Einbindung und Verwurzelung ihres Angebotes in der Bevölkerung der Gemeinde zu stärken. Hierzu beabsichtigt sie, für Personen, die ihren ersten Wohnsitz in der Gemeinde haben, vergünstigte Angebote zur Nutzung des Wasserparks und der Veranstaltungsstätten anzubieten. Die Gemeinde beabsichtigt, solche Angebote im Rahmen der Wirtschaftsförderung im Rahmen des rechtlich Zulässigen durch Bekanntmachungen und auf andere immaterielle Weise zu fördern.
- (2) Sofern die Vorhabenträgerin einen Probetrieb von Beherbergungsangeboten durchführt, beabsichtigt sie, Einwohner im Sinne des Abs. 1 vorrangig daran zu beteiligen.
- (3) Die Parteien sind sich bewusst, dass eine Rechtspflicht zu einem solchen Angebot durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

Teil VII

Erschließungsvertragliche Regelungen

§ 20 Allgemeine Regelungen zur Erschließungspflicht

- (1) Die Gemeinde überträgt auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 123 und 125 Abs. 2 BauGB den Rückbau der Straße „Zur Döberitzer Heide“ in ihrem bisherigen Verlauf und die Errichtung dieser Straße in ihrem künftigen Verlauf sowie alle

sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen im Plangebiet nach Maßgabe des Entwurfs des Bebauungsplans auf die Vorhabenträgerin.

- (2) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung innerhalb von 24 Monaten ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch. Die Maßnahmen sind spätestens mit Innutzungnahme der auf Grundlage der Baugenehmigungen gem. § 6 Abs. 1 errichteten Gebäude und baulichen Anlagen fertigzustellen.
- (3) Für Lage, Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsmaßnahme sind maßgebend
 - a) der Lageplan Abschnitte Straße „Zur Döberitzer Heide“ (**Anlage 7**)
 - b) der Beschluss 117/2023 der Gemeindevertretung Wustermark (**Anlage 8**)
 - c) die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplans, Entwurfsstand ... (**Anlage 2**)
 - d) der in der Begründung integrierte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
 - e) das Technische Datenblatt Straßenbau (**Anlage 9**)
 - f) die Erschließungsplanung, Entwurfsstand 15.03.2024 (**Anlage 10**)
- (4) Die Gemeinde überträgt die ihr aus der Straßenbaulast resultierenden Aufgaben und Pflichten der Vorhabenträgerin für die Dauer von 30 Jahren ab mängelfreier Abnahme. Die Vorhabenträgerin nimmt die Übertragung an. Sie wird die Aufgaben eigenverantwortlich aber in Abstimmung mit der Gemeinde ausführen. Zur Überwachung der Pflichten kann die Gemeinde die Vorhabenträgerin regelmäßig in einem Turnus von mindestens zwei Jahren zu einer gemeinsamen Begehung auffordern, die dann innerhalb eines Monats stattfinden muss. Stellt die Gemeinde Mängel an der Straße fest, fordert sie die Vorhabenträgerin auf, diese in angemessener Frist zu beseitigen. Beseitigt die Vorhabenträgerin den Mangel nicht innerhalb der Frist und einer angemessenen Nachfrist, darf die Gemeinde diese selbst auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen.
- (5) Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde von allen Schadensersatzansprüchen wegen der Verletzung von Pflichten nach Abs. 4 frei. und verpflichtet sich, für die Dauer der Übertragung eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und der Gemeinde nach Verkehrsfreigaben der jeweiligen Verkehrsanlage nachzuweisen.

§ 21 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Herstellung der Straße „Zur Döberitzer Heide“ in dem in der **Anlage 3** als neu zu errichtender Abschnitt gekennzeichneten Bereich sowie des Ausbaus der bestehenden Straße „Zum Erlebnisdorf“ einschließlich
- der Fahrbahn entsprechend dem technischen Datenblatt (**Anlage 9**), wobei Borde, soweit vorhanden, in Granit herzustellen sind,
 - der Geh- und Radwege im Verlauf der Straße „Zur Döberitzer Heide“
 - der Straßenbeleuchtung in insektenfreundlicher LED-Technik mit Fernauslese- und Regeltechnik (eine Steuerung mit den Systemen der Marke Philipps Interactcity muss technisch möglich sein),
 - der Entwässerung durch ein Regenwasserverdunstungs-, -versickerungssystem für die nach § 20 Abs. 1 vertragsgegenständlichen Anlagen und die im Bereich dieser Anlagen befindliche südliche Fahrbahnseite der B 5, dies in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg,
 - des Straßenbegleitgrünes, wobei der Insektenschutz durch entsprechende Ansaaten zu berücksichtigen ist und weitere diesbezügliche Konkretisierungen im Rahmen der Werkplanung in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen sind,
 - der Beschilderung (Straßennamen, Verkehrszeichen, Blindenleitsystem, Beschilderung inklusive ertastbaren Straßenschildern für Sehbeeinträchtigte, etc.),
 - der Bushaltestellenhäuser der Buswartebereiche inklusive Möblierung an den Haltepunkten gemäß **Anlage 3** als Wartehalle PROGRESS (C) CLP oder gleichwertig + Gründach 3-Feld 1.600 mm / 805 mm inklusive 1x konventionelle LED-Leuchte im Dach integriert, Fahrplanvitrine, digitaler Anzeige der ankommenden und abfahrenden Busse, Sichtschutzdekor nach DIN 18040-3, Dachbegrünungssystem und CLP Werbevitrine in Seitenwand, Sitzbank aus FSC-zertifiziertem Hartholz, Abfallbehälter Cassis Standversion oder gleichwertig in Sonderfarbe, Transport- und Aufstellung,
- der baulichen Voraussetzungen zur Sicherstellung der Bedienung der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs im Linienverkehr an den im Lageplan gemäß **Anlage 3** vorgesehenen Stellen in Abstimmung mit der Gemeinde, der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH sowie dem Landkreis Havelland. Die Nutzung des Bushaltestellenhauses zu Werbezwecken erfolgt allein durch die Vorhabenträgerin .

- die Ausbildung und den dauerhaften Erhalt einer neuen Allee entlang der Planstraße B, ggfs. auch in den Sondergebietsflächen, durch Pflanzen und dauerhaften Erhalt von Bäumen gemäß Pflanzliste 1 des Umweltberichtes mit einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen auf einer Länge von ca. 300 m zwischen den beiden Kreisverkehren der Planstraße B.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat notwendige bau-, naturschutz-, wasser-, und denkmalrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde wird notwendige Mitwirkungshandlungen vornehmen.
 - (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Aushubböden sind in Haufwerken für die erforderlichen Untersuchungen nach der Ersatzbaustoffverordnung zu separieren und zu dokumentieren.
 - (4) Die Gemeinde hat die hoheitlichen Aufgaben der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung an den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH), Sankt-Georgen-Straße 7, 14641 Nauen, abgegeben. Deshalb ist mit dem WAH als zuständigem Vertragspartner ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen, der der Gemeinde in Kopie vorzulegen ist.
 - (5) Die Planstraße A ist im parallel zur B5 verlaufenden und an ihr anliegenden Bereich mit Blendschutzeinrichtungen zu versehen.

§ 22 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen sowie Grün- und Freianlagen in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus den mit der Gemeinde abzustimmenden finalen Ausbauplanungen ergibt.
- (2) Auf den neu zu widmenden Flächen hat eine stichpunktartige Bodensondierung auf Altlasten und Kampfmittel in einer Tiefe von einem Meter stattzufinden. Vorab sind die Erprobungsstandorte mit der Gemeinde sowie der Unteren Abfallwirtschafts-

und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland abzustimmen. Die an die Gemeinde zu übertragenden Flächen sind altlasten- und kampfmittelfrei mit entsprechenden Nachweisen zu übergeben.

§ 23 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Soweit sich aus gesetzlichen Regelungen zwingend ergibt, dass bestimmte Leistungen, die nach diesem Vertrag von der Vorhabenträgerin zu erbringen sind, den bundes- und landesrechtlichen Regelungen für öffentliche Aufträge unterfallen, sind diese nach eigenem Ermessen der Vorhabenträgerin nach diesen Regelungen auszuschreiben und zu vergeben. Im Übrigen ist die Vorhabenträgerin bei der Ausschreibung und Vergabe von Leistungen auf Grundlage dieses Vertrages nicht verpflichtet, die bundes- und landesrechtlichen Regelungen für öffentliche Aufträge zu beachten.
- (2) Mit der Vorbereitung der Vergabe der Erschließungsarbeiten beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Gemeinde entsprechende Ingenieurbüros. Die Bauleitung erfolgt durch fachlich geeignete Mitarbeiter der Vorhabenträgerin oder von ihr beauftragte Fachbüros. Jeweils nach Fertigstellung in sich abgeschlossener Teilleistungen erfolgt eine gemeinsame Begehung mit der Gemeinde und einem von der Vorhabenträgerin beauftragten Ingenieurbüro.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen. Die Gemeinde erhält die Vermessungsunterlagen in zwei vollständigen Ausfertigungen als Vermessungsplan und auf Datenträger im DXF und DWG-File-Format mit einer Georeferenzierung im Koordinatensystem ETRS 89.
- (4) Im Rahmen der Baudurchführung ist die Gemeinde zu den regelmäßigen Besprechungen einzuladen und auf Anfrage kurzfristig über den aktuellen Stand zu informieren.

§ 24 Baudurchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern darauf hinzuwirken, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird, und dass ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen nicht erforderlich ist. Aufbrüche nach Fertigstellung von öffentlichen Anlagen (Gewährleistungsfristen) werden nicht zugelassen. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Die Pläne und Unterlagen der Leistungsphase 3 sowie der Leistungsphase 5 werden der Gemeinde zu Freigabe in den Maßstäben 1:1.000 und 1:250 in digitaler Form vorgelegt. Die Freigabe gilt als erteilt, wenn innerhalb von (20) Tagen seitens der Gemeinde kein Prüfergebnis / Rückmeldung vorliegt.
- (3) Der Baubeginn ist der Gemeinde zwei Wochen vorher in Textform anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Beseitigung der ursprünglichen Straße darf erst nach Abnahme der neuen Straße erfolgen.
- (4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Stoffen und Bauteilen nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflabor untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen. Für den Fall, dass die Untersuchung ergibt, dass die Stoffe und Bauteile nicht dem Vertrag entsprechen, trägt die Kosten (Probeentnahme, Untersuchung, Entfernung) die Vorhabenträgerin.

- (6) Pflanzungen die als Straßenbegleitgrün im Rahmen der in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten vorzunehmen sind, sind in der ersten geeigneten Pflanzperiode nach Herstellung der zu bepflanzenden Flächen vorzunehmen, es sei denn, dass zwingende technische Gründe dies ausschließen.
- (7) Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind innerhalb von 24 Monaten ab Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abnahmereif herzustellen.

§ 25 Bauzeitliche Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin im Bereich der Maßnahmen die Verkehrssicherungspflicht. Die Übertragung auf Dritte ist zulässig. Der Gemeinde ist eine vollständige oder teilweise Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte anzuzeigen. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht. Die Vorhabenträgerin stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vorgenannte Schäden in Abstimmung mit der Gemeinde unverzüglich zu beseitigen.

§ 26 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B für Bauwerke. Die Frist für die Gewährleistung wird auf vier Jahre festgesetzt, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich eine andere Frist vereinbart wird. Sie beginnt mit der Abnahme

der einzelnen Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.

- (3) Für Grünanlagen und Anpflanzungen werden als Gewährleistungsfristen die Fachnormen gemäß DIN 18916 (Pflanzung und Fertigstellungspflege) für die Dauer von einem Jahr und gemäß DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) für weitere 3 Jahre festgesetzt.
- (4) Die Vorhabenträgerin zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen in Textform an. Die Abnahme hat von da an innerhalb von 12 Werktagen zu erfolgen. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Anlässlich der Abnahme übergibt die Vorhabenträgerin der Gemeinde die von ihr beziehungsweise auf ihre Veranlassung erstellten Verdichtungsnachweise. Liegen die Verdichtungsnachweise anlässlich der Abnahme nicht vor, ist die Gemeinde berechtigt, die Abnahme zu verweigern. Das Ergebnis der gemeinsamen Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (5) Werden bei der Abnahme oder einer Teilabnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer angemessenen, von der Gemeinde zu setzenden Frist durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Dabei soll die Frist in der Regel mindestens zwei Monate vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet betragen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn die Vorhabenträgerin beim Abnahmetermin nicht erscheint.
- (6) Für fertig gestellte, selbständig benutzbare Teileinrichtungen und/ oder angemessene Teilabschnitte der einzelnen Erschließungsanlagen kann eine Teilabnahme verlangt werden.
- (7) Vor Ablauf der Gewährleistung hat die Vorhabenträgerin mit der Gemeinde mindestens vier Wochen vor Ablauf der Gewährleistung gemäß Abnahmeprotokoll eine Zustandsfeststellung seiner hergestellten Anlagen zu vereinbaren. Festgestellte Mängel sind durch die Vorhabenträgerin in einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen.

§ 27 Dokumentation

- (1) Die Vorhabenträgerin wird der Gemeinde die in ihrem Besitz befindlichen technischen Unterlagen und Informationen zu den Erschließungsanlagen auf Anforderung übergeben und erteilen. Die Bestandspläne sind in der Regel im Maßstab 1:250 oder 1:200, bei Übersichtsplänen 1:1000, in digitaler Form herzustellen. Von den Bestandsplänen, die auch die Leitungsverläufe der verlegten Medien umfassen, erhält die Gemeinde zusätzlich ein Exemplar in Papierform. Von den Bestandsplänen für die Straßenentwässerung erhält die Gemeinde zusätzlich jeweils ein Exemplar in Papierform sowie zwei Ausfertigungen in Papierform für den WAH.
- (2) Die Vorhabenträgerin erbringt Nachweise über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien.
- (3) Die Gemeinde erhält die Vermessungsunterlagen in zwei vollständigen Ausfertigungen als Vermessungsplan und auf Datenträger im DXF und DWG-File-Format mit einer Georeferenzierung im Koordinatensystem ETRS 89. Sie erhält ferner eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- (4) Die nach Absatz (3) vorgelegten Unterlagen, Pläne und Datenträger werden Eigentum der Gemeinde und sind zusätzlich digital im Koordinatensystem ETRS 89 an die Gemeinde zu übergeben.

§ 28 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme übernimmt die Gemeinde die auf Grundlage dieses Vertrages errichteten Erschließungsanlagen in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.
- (2) Die Gemeinde bestätigt, soweit diese vereinbart ist, die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ 29 Übereignung der Erschließungsflächen, Widmung

- (1) Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Erschließungsflächen, deren Übernahme durch die Gemeinde vereinbart wurde, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde zu übereignen, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist und die Flächen vermessen sind. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Flächen in ihr Eigentum zu übernehmen und im Wege des Grundstückstausches die nicht mehr benötigten Flächen des bisherigen Verlaufs der Straße zur Döberitzer Heide an die Vorhabenträgerin zu übertragen. Gemeinde und Grundstückseigentümer schließen zu diesem Zwecke einen separaten Vertrag zur Grundstücksüberlassung ab, mit dem die bisherigen Straßenflächen durch den Grundstückseigentümer und die künftigen Straßenflächen durch die Gemeinde übernommen werden. Für eine verbindliche Verpflichtung zur jeweiligen Grundstücksübertragung bedarf es eines gesonderten, notariell beurkundeten Vertrages. Die Kosten dieser notariellen Beurkundung trägt die Vorhabenträgerin. Die Kosten für Verwaltungsarbeiten der Gemeinde sind nicht zu erstatten.
- (2) Die straßenrechtliche Widmung der neu hergestellten Straße erfolgt unabhängig von dem Eigentumserwerb durch die Gemeinde; der Grundstückseigentümer stimmt hiermit der Widmung zu. Zugleich mit der Widmung der neu hergestellten Straße wird die Gemeinde die künftig entfallenden Teilstücke einziehen. Widmung und Entwidmung erfolgen so frühzeitig wie möglich, damit der Erschließungsträger unmittelbar nach Fertigstellung der neu hergestellten Straße die bisherigen Straßenflächen für nicht öffentliche Bautätigkeiten nutzen kann.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, die abgenommenen Verkehrsanlagen zu widmen. Der Eigentümer stimmt hiermit der Widmung zu. Zugleich mit der Widmung der neu hergestellten Straße wird die Gemeinde die künftig entfallenden Teilstücke einziehen.

§ 30 Dienstbarkeit

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die die Teilfläche der Flurstücke (233, 239) die nach Maßgabe der Anlage 2 künftig als Fuß- und Radweg zu nutzen ist, ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde zu bestellen, bevor die Straße „Zur Döberitzer Heide“ in ihrem bisherigen Verlauf zurückgebaut ist.

§ 31 Weitere Verpflichtungen

- (1) Eine Übertragung der erschließungsvertraglichen Pflichten aus diesem Vertrag ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde muss einer Übertragung einzelner Verpflichtungen oder der Verpflichtungen in ihrer Gesamtheit nur dann zustimmen, wenn der Dritte für die übernommenen Verpflichtungen ausreichende Sicherheiten leistet und kein wichtiger Grund in der Person des Dritten vorliegt, der einer Übertragung widerspricht.
- (2) Die Gestaltung von oberirdischen technischen Anlagen ist mit der Gemeinde abzustimmen. Größere Anlagen sind grundsätzlich ansprechend zu gestalten und nach Möglichkeit gestalterisch an die lokalen Begebenheiten anzupassen (vorzugsweise Grafitti-Motiv-Gestaltung). Bei kleineren Anlagen und Anlagen, die durch bspw. eine Eingrünung oder periphere Lage keine gestalterische Wirkung entfalten, kann in Abstimmung mit der Gemeinde von einer Gestaltung abgesehen werden.

Teil VIII

Absicherung der Vertragserfüllung, Haftungsausschluss

§ 32 Artenschutz und ökologische Maßnahmen

- (1) Artenschutz gem. § 13
Eine Innutzungnahme baulicher Anlagen in den jeweiligen Sondergebieten ist erst nach vollständiger Durchführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der jeweiligen Naturschutzgenehmigung zulässig.
Sofern sich als Auflage der jeweiligen Naturschutzgenehmigung die Verpflichtung zur Durchführung eines Monitorings zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ergibt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auch gegenüber der Gemeinde, das etwaige Monitoring durchzuführen.
- (2) Ökologische Maßnahmen gem. § 15 Abs. 1 lit. b)
Eine Innutzungnahme baulicher Anlagen in den Sondergebieten SO 4 bis SO 13 ist jeweils erst nach vollständiger Herstellung der in diesen Sondergebieten vorgesehenen Anpflanzungen gem. § 15 Abs. 1 lit. b) zulässig. Sollten Pflanzungen

für Stellplatzanlagen gemäß Textziffer 31 jahreszeiten- und witterungsbedingt zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Stellplatzanlagen nicht erfolgen können, können die Anpflanzungen in Abstimmung mit der Gemeinde in der auf die Herstellung der Stellplatzanlagen folgenden Vegetationsperiode und die Innutzungnahme der Stellplatzflächen abweichend von Satz 1 erfolgen.

§ 33 Beschränkte persönlich Dienstbarkeiten und Baulasten

- (1) Zur Absicherung der Anpflanzungen gem. § 15 Abs. 1 lit. b) sowie der Herstellung einer Allee gem. § 21 Abs. (1) und des dauerhaften Erhalts der Anpflanzungen und der Allee verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, für die Gemeinde und zu Lasten der zu bepflanzenden Flurstücke an rangbereiter Stelle aber mit Rangrücktrittsverpflichtung für etwaige Finanzierungsgrundschulden, eine Reallast mit dem sich aus dem Muster gem. **Anlage 11** ergebenden Inhalt zu bestellen.
- (2) Zur weiteren Absicherung der nach § 16 dieses Vertrages übernommenen Belegungsbindung verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, für das Flurstück 227 und in die im Bebauungsplan als SO 1 „Mitarbeiterwohnen“ festgesetzten Fläche unwiderruflich eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ zugunsten der Gemeinde zu bewilligen. Die Bestellung erfolgt an rangbereiter Stelle. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Wohnungen dürfen nur an Beschäftigte von Karls Erlebnis-Dorf und Karls Resort Elstal überlassen werden. Jegliche Wohnnutzung durch andere Personen, gleichgültig auf welcher vertraglichen Grundlage, ist ausgeschlossen.“

- (3) Der Grundstückseigentümer trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss bewilligt ist. Für den Fall, dass sich die vorgenannten Rechte als nicht eintragungsfähig erweisen sollten und ihre Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt abgelehnt wird, werden sich die Vertragspartner auf eine neue Formulierung einigen. Sollte eine Einigung über den Text der Dienstbarkeit nicht innerhalb von vier Monaten ab Zurückweisung durch das

Grundbuchamt erfolgt sein, ist die Gemeinde berechtigt, einen Text der Dienstbarkeit mit entsprechendem Zweck nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen und auf Kosten der Vorhabenträgerin eintragen zu lassen.

- (4) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf Flächen in seinem Eigentum, die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Baulasten und Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde einzuräumen. Soweit es sich um Geh- und Fahrrechte für Fahrräder handelt, verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bei der Vorhabenträgerin.
- (5) Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

§ 34 Haftungsausschluss, Obliegenheiten, Treuepflicht

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Festsetzung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Sobald die Gemeinde erkennt, dass mit einer Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr oder nicht mit dem Inhalt, der Gegenstand des Raumordnungsverfahrens war, zu rechnen ist, wird die Gemeinde dies der Vorhabenträgerin mitteilen. Die Vorhabenträgerin wird in diesem Fall von den Zahlungs- und Durchführungspflichten dieses Vertrages frei.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Satzung durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße der Gemeinde zurückzuführen. Der gerichtlichen Aufhebung steht es gleich, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan infolge

einer kommunalaufsichtlichen Verfügung des Landkreises oder einer landesplanerischen Verfügung der Obersten für die Raumordnung zuständigen Landesbehörde aufgehoben wird. Im Fall einer behördlichen Aufhebung kann die Vorhabenträgerin von der Gemeinde verlangen, dass diese gegen die Anordnung mit geeigneten Rechtsmitteln vorgeht. Die Vorhabenträgerin ist in diesem Fall verpflichtet, der Gemeinde die entstehenden Kosten zu erstatten. Die Gemeinde darf sich in diesem Fall von einem Rechtsanwalt ihrer Wahl vertreten lassen und zu diesem Zweck auch eine angemessene Honorarvereinbarung schließen.

- (4) Sofern der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit einer Normenkontrolle angegriffen wird, werden die Kosten der anwaltlichen Vertretung in angemessener Höhe sowie etwa notwendige Erstattungen an Dritte von der Vorhabenträgerin erstattet. Die Kosten sind angemessen, wenn sie den Vereinbarungen entsprechen, die auch für die anwaltliche Begleitung des Bebauungsplanverfahrens gelten.
- (5) Die Vertragsparteien können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

Teil IX

Schlussbestimmungen

§ 35 Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchzuführen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen ihrer Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Gemeinde und die sie bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben. Sie hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

- (3) Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig oder in Auszügen zu veröffentlichen.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Akteneinsichts- und Informationszugangsgesetz des Landes Brandenburg und dem Umweltinformationsgesetzes (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.
- (5) Der Grundstückseigentümer wird der Gemeinde unverzüglich schriftlich mitteilen, wenn er beabsichtigt,
 - a) Flächen im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern,
 - b) Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen oder
 - c) die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen.

Soweit die Gemeinde zustimmt, kann die Vorhabenträgerin die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Die Gemeinde wird einem solchen Verlangen nur dann nachkommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber der Gemeinde sämtliche zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde die Satzung aufheben kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.

§ 36 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin und die Gemeinde sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern die Vorhabenträgerin das Vorhaben aufgibt und gegenüber der Gemeinde erklärt, dass sie das vorhabenbezogene Planverfahren nicht weiterführen wird. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder für das geplante Vorhaben oder Teile davon

eine Baugenehmigung oder ein positiver Vorbescheid auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt wurden.

- (2) In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung hat die Vorhabenträgerin grundsätzlich alle von der Gemeinde zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Die Gemeinde hat das Recht, sämtliche bis dahin von der Vorhabenträgerin erarbeiteten oder beauftragten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden. Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass einer solchen Überlassung und Verwendung durch die Gemeinde keine Urheberrechte beauftragter Dritter entgegenstehen.

§ 37 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zulässigen Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am Ehesten entsprechen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen und dies zur Unwirksamkeit des Vertrages führen würde oder sich auf Grundlage einer künftigen Rechtsprechung, sei es in diesem oder in vergleichbaren Fällen, der Anpassungsbedarf ergibt.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

- (5) Die Vorhabenträgerin trägt die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Kosten.
- (6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (7) Diesem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie von ihnen Kenntnis genommen haben:

- Anlage 1: Plangebiet
- Anlage 2: Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- u. Erschließungsplan
- Anlage 3: Plan bisherige und neue öffentliche Verkehrsflächen nebst Bushaltestellen
- Anlage 4: Protokoll Begehung Erhalt Baumbestand_(Datum)
- Anlage 5: Voruntersuchung Knotenpunkt B 5 PST (13.05.2024)
- Anlage 6: Bedarfsermittlung soziale Folgekosten
- Anlage 7: Lageplan Abschnitte Straße „Zur Döberitzer Heide“ Stand 03/2024
- Anlage 8: Beschluss 117/2013 der Gemeindevertretung Wustermark
- Anlage 9: Technisches Datenblatt Straßenbau
- Anlage 10: Erschließungsplanung, Entwurfsstand 15.03.2024
- Anlage 11: Muster Reallast Anpflanzung

§ 38 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Wustermark.

Wustermark, den

Rövershagen, den

Gemeinde Wustermark
Holger Schreiber, Bürgermeister
Uwe Schollän, allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters

Robert Dahl
als GF der Vorhabenträgerin und
Grundstückseigentümer