

**Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge  
gem. § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung des Nauener Modells der  
sozial verträglichen Baulandentwicklung  
- Folgekostenrichtlinie -**

**vom 18.02.2019, Amtsblatt für die Stadt Nauen vom 11.03.2019, zuletzt geändert  
durch den Beschluss vom 27.06.2022**

**Präambel**

Durch die kommunale Bauleitplanung werden im Regelfall neue Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören Planungskosten, Erschließungskosten, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten viele dieser Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während die Bodenwertsteigerung in der Regel allein den Planungsbegünstigten (in der Regel den Grundstückseigentümern) zusteht. Ohne zusätzlichen städtebaulichen Vertrag gibt es Ausnahmen von der vorbenannten Regel nur dort, wo sie im Gesetz – beispielsweise im Erschließungsbeitragsrecht des BauGB oder im Straßenausbaubeitragsrecht des KAG – vorgesehen sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB besteht u.a. die Aufgabe der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Nach § 11 BauGB und den ergänzenden Vorschriften des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts darf die Gemeinde städtebauliche Verträge im Rahmen der vorbenannten Rechtsvorschriften schließen, um den Eigentümer an Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch sein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entstehen und damit die Kommune (die Stadt Nauen) entlasten. Das Instrument des Städtebaulichen Vertrags zur Übertragung einiger der benannten Kosten (z.B. Planungskosten, Erschließungskosten) wird bereits seit Jahren von der Stadt Nauen angewendet.

Die Kommunale Folgekostenrichtlinie wurde am 18.02.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und mit Beschluss vom 03.05.2021 erstmals novelliert. Auf Grundlage dieser Richtlinie wurden erstmals auch soziale Folgekosten auf die privaten Planbegünstigten übertragen.

Die Richtlinie hat sich dem Grunde nach bewährt: Bis Ende 2021 konnten 12 Städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit denen auch die Zahlung eines sozialen Folgekostenbeitrags vereinbart wurde. Allerdings stellte sich im Verlauf des Jahres 2021 heraus, dass durch die stark gestiegenen Baukosten der Erschließung bei Beibehaltung der bisherigen Angemessenheitsberechnung keine Zahlungspflicht für soziale Folgekosten begründet werden konnte. Daher wurde die Endwertberechnung (vgl. § 12 neu) überarbeitet.

Die Anwendung der Richtlinie hat darüber hinaus einige Ungenauigkeiten und teilweise zu große Ermessensspielräume für die Bearbeiter der städtebaulichen Verträge ergeben. Dies soll mit den 2. Novellierung 2022 bereinigt werden. Dabei bleibt darauf hinzuweisen, dass eine Richtlinie die konkreten Vertragsverhandlungen nicht ersetzen kann. Auf die gesetzlichen Beschränkungen der Vertragsfreiheit gem. § 11 Abs. 2 BauGB – Angemessenheitsgebot und Kopplungsverbot – wird hingewiesen.

## **§ 1 Allgemeine Grundsätze**

- (1) Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB sowie nach §§13, 13a und 13b BauGB) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ermöglicht wird.
- (2) Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer. Die Planungsbegünstigten werden im Folgenden nicht nur als Grundstückseigentümer, sondern auch als Bauherren oder Vertragspartner der Stadt Nauen bezeichnet.
- (3) Sofern in dieser Richtlinie von der Pflicht zur schriftlichen Mitteilung die Rede ist, gilt immer auch eine E-Mail als formwährend.

## **§ 2 Vorhaben außerhalb der Richtlinie**

Die Richtlinie findet keine Anwendung

- a) bei Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB, soweit nicht der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange notwendig ist,
- b) bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen, soweit diese die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans einhalten; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- c) bei Bebauungsplanverfahren, die Baurecht schaffen für bis zu 3 Wohneinheiten; die Pflicht zur Übernahme der Kosten nach § 4 bleibt unberührt,
- d) bei Bebauungsplanverfahren, bei denen das Erfordernis der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans insbesondere zur Beseitigung städtebaulicher Missstände, zum Beispiel bei heterogener Struktur der Grundstückseigentümer, wesentlich das wirtschaftliche Interesse der Planungsbegünstigten überwiegt und dies mit dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung oder Änderung des Bauleitplans (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) oder im Nachgang bei weiteren Verfahrensschritten von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- e) bei Bebauungsplanverfahren in den Ortsteilen der Stadt Nauen (vgl. Anlage C dieser Richtlinie), bei denen die planungsbedingte Netto-Bodenwertsteigerung, die im Rahmen der Angemessenheitsberechnung nach §§ 8 ff dieser Richtlinie ermittelt wird, die Kappungsgrenze von 20 € / qm Nettobauland nach § 10 nicht übersteigt, die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- f) bei Vorhaben innerhalb von Sanierungsgebieten (§§ 136ff BauGB) in umfassenden Verfahren oder Entwicklungsbereichen (§§ 165ff BauGB),

- g) bei Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsreich ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB durchgeführt wird.

### **§ 3 Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren**

- (1) Die Richtlinienanwendung wird in einem zeitlich koordinierten Verfahren in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Ein Bebauungsplanverfahren beginnt im Regelfall durch einen schriftlichen Antrag des Planbegünstigten an die Stadt auf Einleitung eines entsprechenden Verfahrens. Der Planbegünstigte wird möglichst frühzeitig über die Regelungen der Richtlinie informiert. Im Regelfall soll eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Planbegünstigten im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan abgeschlossen werden. In der Planungsvereinbarung werden Details zur Durchführung des Planungsverfahrens geregelt. Das Muster einer Planungsvereinbarung liegt als Anlage D dieser Richtlinie bei.
- (2) Die Stadt schließt mit dem Planungsbegünstigten bis zum abschließenden Abwägungsbeschluss zu dem Bebauungsplan einen Städtebaulichen Vertrag ab. Der Städtebauliche Vertrag bedarf der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung.
- (3) In diesem Städtebaulichen Vertrag werden im Regelfall folgende Regelungen getroffen, wobei die Aufzählung nicht abschließend und vollständig ist:
- Art, Umfang und Durchführung der Erschließung durch den Planbegünstigten,
  - Art, Umfang und Durchführung der naturschutzfachlich festgelegten externen und internen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen,
  - kosten- und lastenfreie Übertragung der als öffentlich im Bebauungsplan festgesetzten Flächen an die Stadt; dies ersetzt nicht den dazu abzuschließenden notariellen Übertragungsvertrag,
  - Höhe und Zahlungsmodalitäten der sozialen Folgekosten.
- (4) Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan ist vor dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Vorhabenträger und dem Hauptverwaltungsbeamten der Stadt zu unterzeichnen. Wird der Städtebauliche Vertrag nicht unterzeichnet, wird der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, den Abwägungsbeschluss nicht zu fassen. Der Vertrag wird unwirksam, sollte die Stadtverordnetenversammlung den abschließenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss nicht fassen bzw. dem Städtebaulichen Vertrag nicht zustimmen. Wird der Städtebauliche Vertrag entgegen der Empfehlung nach Satz 2 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ist dieser unverzüglich durch den Hauptverwaltungsbeamten zu unterschreiben. Dies gilt nicht, wenn der Vertrag auch vom Planungsbegünstigten nicht unterschrieben wurde.
- (5) Dem Städtebaulichen Vertrag ist eine Angemessenheitsberechnung als Anlage beizufügen.

### **§ 4 Pflichtige Kostenübernahmen**

- (1) Bei Bauleitplanverfahren, die überwiegend im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich vertraglich im rechtlich zulässigen Rahmen die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten zu vereinbaren.

- (2) Zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten wird ein Erschließungsvertrag über die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung der dazu erforderlichen Grundstücke an die Stadt abgeschlossen. Die Stadt trägt nach Maßgabe der bundesgesetzlichen Regelungen im Regelfall keine Kosten für die Erschließung des Plangebietes. Der Erschließungsvertrag ist Bestandteil des abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages.
- (3) Sofern der Bebauungsplan aus dem konkreten planerischen Konzept und dem jeweils begründeten Bedarf heraus öffentliche Grünflächen oder öffentliche Spielplätze festsetzt, trägt der Planbegünstigte die Kosten für die Herstellung, die Anwuchs- und Entwicklungspflege sowie die kosten- und lastenfreie Übertragung der hergestellten Flächen an die Stadt.
- (4) Die umweltbezogenen Verpflichtungen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung), die entsprechend des Bebauungsplans mit Umweltbericht und zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Plans notwendig sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und den einschlägigen fachrechtlichen Umweltvorschriften realisiert. Die Kosten tragen die Planungsbegünstigten.
- (5) Die Kosten nach den Abs. 1 – 4 werden pauschaliert und in der Angemessenheitsprüfung gem. §§ 8 ff berücksichtigt. Alternativ kann der Planbegünstigte im Rahmen der finalen Vertragsverhandlung zum Städtebaulichen Vertrag die tatsächlichen Kosten auf der Grundlage erteilter Aufträge oder qualifizierter Angebote eines anerkannten Planungs- bzw. Ingenieurbüros nachweisen und geltend machen.

## **§ 5 Soziale Folgekosten**

- (1) Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Vorhaben anzuwenden, die Wohnungsbau ermöglichen und die nicht unter § 2 Satz 1 Buchst. c fallen.
- (2) Die Richtlinie sieht die Übertragung der vom Vorhaben bedingten Kosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die Planungsbegünstigten vor. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Folgekosten wie Betriebskosten oder Personalkosten. Zur Instandsetzung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen darf der Folgekostenbeitrag ebenfalls nicht herangezogen werden.
- (3) Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen einschließlich Sportplätze und -hallen. Weiterführende Schulen werden nicht betrachtet.
- (4) Vorhaben, die Wohnungsbau nur für Bevölkerungsgruppen realisieren, die keinen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen generieren, können von der Anwendung dieser Regelung ausge-

nommen werden, sofern der spezifische Nutzungszweck im Städtebaulichen Vertrag fixiert wird. Die Stadt wird einem Bauantrag des jeweiligen Planbegünstigten, der diese vertragliche Bindung nicht berücksichtigt, das gemeindliche Einvernehmen versagen.

## **§ 6 Berechnung des Platzbedarfs durch die Baulandentwicklung**

- (1) Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens.
- (2) Dazu wird zunächst die potentielle zukünftige Anzahl von Wohneinheiten im Vorhabengebiet ermittelt. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten sind im Anwendungsbereich dieser Richtlinie die potentielle zukünftige Anzahl der durch den Bebauungsplan neu zugelassenen Wohneinheiten im Vorhabengebiet zu ermitteln. Sofern der Planungsbegünstigte bereits die Anzahl geplanter 1-Raum-Wohnungen benennen kann, werden diese von der ermittelten Anzahl von Wohneinheiten abgezogen, gehen also nicht in die Berechnung der sozialen Folgekosten ein.
- (3) Anschließend erfolgt die Berechnung der zukünftigen Bewohner\*innen durch Multiplikation der ermittelten Wohneinheiten mit **1,9** bei Geschosswohnungen bzw. mit **2,7** bei Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften/Reihenhäusern. Im letzten Bearbeitungsschritt wird von der ermittelten zukünftigen Anzahl der Bewohner\*innen der Prozentsatz berechnet, der für die sozialen Folgeeinrichtungen Kita und Grundschule relevant ist. Die vorliegende Richtlinie geht von einem Anteil von **1,5%** je Altersjahrgang aus. Daraus ergibt sich dann die Anzahl der aus dem Vorhaben resultierenden zusätzlichen Plätze in den sozialen Infrastruktureinrichtungen.
- (4) Zur Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen sind die vorhandenen freien Plätze und die prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Stadt Nauen zu berücksichtigen.

## **§ 7 Beteiligung an den sozialen Folgekosten**

- (1) In der Regel werden die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalen Finanzierungsbeitrags je herzustellenden Platz vom Planungsbegünstigten abgelöst.
- (2) Die Planungsbegünstigten können alternativ die zusätzlich benötigten Plätze durch Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Stadt Nauen selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Stadt Nauen tragen („Spitzabrechnung“).
- (3) Für zusätzlich benötigte Plätze in Grundschulen tragen die Planungsbegünstigten die Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze. Die Errichtung erfolgt durch die Stadt Nauen.

- (4) Die pauschalierten Kosten betragen für Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen 30.000 € pro Platz und in Grundschulen 50.000 € pro Platz.

### **§ 8 Allgemeine Grundsätze der Angemessenheitsprüfung**

- (1) Die Grenze für die Vertragsfreiheit des Städtebaulichen Vertrages findet sich in § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB: Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen (sogenanntes Koppelungsverbot). Das Koppelungsverbot wird dann verletzt, wenn die vereinbarte Leistung erkennbar nicht mehr dem Vorhaben, sondern zum Beispiel weit überwiegend der Allgemeinheit dient.
- (2) Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle wirtschaftlichen Belastungen berücksichtigt, die dem Planungsbegünstigten durch die Regelungen dieser Richtlinie entstehen. Dazu zählen auch gegebenenfalls notwendige Leistungen wie weitere Grundstücksübertragungen (z.B. für Kindertagesbetreuungseinrichtungen). Bei Grundstücksübertragungen an die Stadt ist grundsätzlich von einer kosten- und lastenfreien Übertragung auszugehen.
- (3) Die Angemessenheitsprüfung erfolgt bis zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und ist als Anlage dem Vertrag beizufügen (vgl. § 3 Abs. 3).

### **§ 9 Flächenberechnung in der Angemessenheitsprüfung**

- (1) In die Angemessenheitsberechnung, die als Anlage dem Städtebaulichen Vertrag beizufügen ist, gehen folgende Flächengrößen ein.
- a) Die Größe des Plangebietes, über das der Planbegünstigte verfügt, ggf. zuzüglich der im Bebauungsplan als öffentlich festzusetzende Flächen. Im Regelfall entspricht dies der Größe des Bebauungsplangebietes.
  - b) Zur Ermittlung des für die Ermittlung der Bodenpreissteigerung relevanten Baulands werden von der Größe des Plangebietes die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen (einschließlich öffentlicher Spielplätze) abgezogen.
- (2) Für die Angemessenheitsberechnung steht der „Folgekostenrechner“ im EXCEL-Format zur Verfügung, den die Stadt bei Bedarf dem Planbegünstigten frühzeitig zur Verfügung stellt. Der „Folgekostenrechner“ ist als Anlage A dieser Richtlinie beigelegt.

### **§ 10 Bodenwertsteigerung und Kappungsgrenze**

- (1) Die Netto-Bodenwertsteigerung ist die Differenz zwischen Endwert nach Abschluss der Planung (vgl. § 12) und dem Anfangswert (vgl. § 11), abzüglich der (pauschalierten) Kosten für die Erschließung (siehe § 13), die Planung, Gutachten und Vermessung (4 €/qm Plangebiet) und die umweltbezogenen Kompensationsleistungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (3 €/qm Plangebiet).
- (2) Außerhalb der Kernstadt Nauen (vgl. Abgrenzung in Anlage C) wird eine Kappungsgrenze der Netto-Bodenwertsteigerung von 20,- €/qm Netto-Bauland als Investitionsanreiz festgelegt. Das bedeutet, dass Vorhaben, die aufgrund der vor-

läufigen Angemessenheitsberechnung vor Beginn des Planverfahrens diese Bodenwertsteigerung voraussichtlich nicht übersteigen werden, nicht zur Beteiligung an den sozialen Folgekosten herangezogen werden.

- (3) Die Kostenbeteiligung für die sozialen Folgekosten wird in der Kernstadt (vgl. Abgrenzung in Anlage C) auf 70% je Euro der Netto-Bodenwertsteigerung gem. Abs.1 festgelegt. Für die Ortsteile gilt dies erst oberhalb der Kappungsgrenze gem. Abs. 2. Der berechnete Maximalbetrag, der sich aus der potentiell benötigten Platzzahl in Folgeeinrichtungen, multipliziert mit den pauschalierten Kosten gem. § 7 (4) ergibt, darf dabei nicht überschritten werden.

## **§ 11 Anfangswert**

- (1) Der Anfangswert im Sinne der Richtlinie ergibt sich in der Regel aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland zum Zeitpunkt vor Einleitung des Planungsverfahrens. Der genaue Zeitpunkt wird definiert als Eingang des Schreibens des Planbegünstigten mit dem Antrag auf Einleitung des Planverfahrens bei der Stadt gem. § 3 Abs. 1 Satz 2. Die Stadt teilt dem Planbegünstigten den daraus resultierenden Anfangswert schriftlich mit.
- (2) Sofern der Planbegünstigte das Vertragsgebiet innerhalb von 5 Jahren vor dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans erworben hat, gilt abweichend von Abs. 1 der Kaufpreis pro qm als Anfangswert.
- (3) Im Ausnahmefall, wenn die Grundstücke im Bebauungsplangebiet wesentlich von den Grundstücken, die dem jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde liegen, abweichen, wird der Anfangswert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen/eine Sachverständige für Grundstückswertermittlung auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Planungsverfahrens auf Antrag des Planungsbegünstigten bestimmt. Der Planungsbegünstigte hat die Kosten zu tragen.

## **§ 12 Endwert**

- (1) Als Endwert im Sinne dieser Richtlinie wird der Wert bezeichnet, der sich auf der Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) des fiktiv rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baulandwert aus der zum Zeitpunkt unmittelbar vor bzw. während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 2-5 aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Havelland ergibt, multipliziert mit dem Faktor 1,5. Werden in der aktuellen Bodenrichtwertkarte ein unterer und ein oberer Wert angegeben, gilt der obere Wert. Die Stadt teilt dem Planbegünstigten den zum gegebenen Zeitpunkt geltenden Endwert schriftlich mit. Im Fall, dass weitere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich werden, gilt für die Ermittlung des Endwertes immer die letzte Beteiligung als maßgeblich.
- (2) Stimmt der Planungsbegünstigte dem nach Abs. 1 ermittelten Endwert nicht zu, ist der Endwert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen/eine Sachverständige für Grundstückswertermittlung zu bestimmen. Der Planungsbegünstigte hat die Kosten der Endwertermittlung zu tragen.

### **§ 13 Erschließungskosten**

- (1) Diese Richtlinie geht von pauschalierten Erschließungskosten in Höhe von 45 €/qm Bauland (2019) aus. Die pauschalierten Erschließungskosten werden ab 2020 jährlich um 2 €/qm erhöht, womit z.B. die Erschließungskostenpauschale im Jahr 2022 51 €/qm Bauland beträgt. Für die Ermittlung der pauschalierten Erschließungskosten gilt das Kalenderjahr des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrags vor dem abschließenden Abwägungsbeschluss des Planungsverfahrens.
- (2) Sofern keine vollständige Neuerschließung des Vorhabengebietes erforderlich wird, werden 50% der pauschalierten Erschließungskosten angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass in jedem Fall leitungsbezogene Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.
- (3) Sofern der Planungsbegünstigte im Rahmen der Verhandlung über den städtebaulichen Vertrag bereits die Erschließungskosten konkretisieren kann, werden diese tatsächlichen Erschließungskosten vollständig anerkannt und fließen in die Angemessenheitsberechnung ein. Der Planungsbegünstigte muss dazu Angebote bzw. Kostenschätzungen von anerkannten Ingenieur- bzw. Planungsbüros vorlegen können. Auch Aufwendungen für Besonderheiten im Einzelfall (z.B. die Notwendigkeit einer archäologischen Baubegleitung aus Gründen des Bodendenkmalschutzes oder Altlastenbeseitigung) fließen nur dann in die Angemessenheitsberechnung ein, wenn der Planungsbegünstigte Kostenschätzungen bzw. Angebote anerkannter Planungs- bzw. Ingenieurbüros vorlegen kann.
- (4) Sofern sich bei der Realisierung des Vorhabens herausstellt, dass die tatsächlichen Erschließungskosten durch unvorhersehbare Mehraufwendungen (z.B. Munitionsfunde) die pauschalierten Erschließungskosten um mehr als 20% übersteigen, kann der Vorhabenträger innerhalb von 12 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Überprüfung der Angemessenheitsberechnung und ggf. Anpassung der Zahlungsverpflichtungen fordern. Die Stadt wird dann die nachgewiesenen Kosten zu 50% in der Angemessenheitsüberprüfung anrechnen. Die Übernahme der pflichtigen Kosten gem. § 4 bleibt unberührt. Bei einer Überprüfung nach Satz 1 wird die Stadt jedoch auch den vertraglich vereinbarten Endwert nach § 11 überprüfen. Sollte der aktuelle Bodenrichtwert um mindestens 20% über dem vertraglich vereinbarten Endwert liegen, geht die Endwertsteigerung ebenfalls zu 50% in die Überprüfung der Angemessenheit ein. Sollte sich bei dieser Überprüfung herausstellen, dass die Höhe der sozialen Folgekosten, die der Planbegünstigte gezahlt hat, unangemessen war, wird die Stadt den überzähligen Betrag innerhalb einer angemessenen Frist zinslos zurückerstatten.

### **§ 14 Abschlag für die Errichtung von günstigen Mietwohnungen**

- (1) Der Planbegünstigte kann sich gegenüber der Stadt im Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, einen Teil der neu zu errichtenden Mietwohnungen als günstige Wohnungen zu errichten.
- (2) Als günstig gilt eine Bruttokaltmiete entsprechend den Kosten der Unterkunft bei Bedarfen nach § 22 SGB II, zuzüglich 1 €/qm Wohnfläche. Diese Kosten der Unterkunft werden jährlich vom Jobcenter des Landkreises Havelland veröffentlicht



(siehe: [https://www.havelland.de/fileadmin/dateien/jobcenter/Formulare/Antragsvordrucke/Infoblatt\\_KdU.pdf](https://www.havelland.de/fileadmin/dateien/jobcenter/Formulare/Antragsvordrucke/Infoblatt_KdU.pdf)). Dabei handelt es sich um Bruttokaltmieten, also einschließlich Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten.

- (3) Sofern sich der Planbegünstigte verpflichtet, einen Teil der Mietwohnungen, die er im Plangebiet errichtet, für mindestens 10 Jahre mit der günstigen Miete nach Abs. 2 zu vermieten, wird für diese Wohnungen nur 50% des Folgekostenbeitrags erhoben.
- (4) Näheres, wie zum Beispiel Sicherungsinstrumente oder Nachweisverpflichtungen, regelt der Städtebauliche Vertrag.

### **§ 15 Regelungen zur Zahlungspflicht sozialer Folgekosten**

- (1) Die Regelungen zu Höhe und Zeitpunkt der Zahlung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages, der vor dem abschließenden Abwägungsbeschluss zum jeweiligen Bebauungsplan abzuschließen ist.
- (2) Der Planungsbegünstigte kann seiner Zahlungspflicht entsprechend der folgenden Regelungen nachkommen.
  - a. Der Planungsbegünstigte zahlt den vollen im Städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der Angemessenheitsprüfung festgelegten Betrag spätestens bis zum Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung auf das Konto der Stadt. Die Stadt wird dem Planbegünstigten rechtzeitig die notwendigen Angaben schriftlich mitteilen. Eine Überprüfung der Annahmen und ggf. Anpassung an die tatsächliche Preis- bzw. Wertentwicklung erfolgt nicht.
  - b. Der Planbegünstigte zahlt 50% der im Städtebaulichen Vertrag vereinbarten sozialen Folgekosten vor dem Abwägungsbeschluss auf das Konto der Stadt. Im Städtebaulichen Vertrag wird zusätzlich vereinbart, dass beiden Seiten das Recht zusteht, die Annahmen des Städtebaulichen Vertrags 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an Hand der tatsächlichen bzw. absehbaren Kosten bzw. Erlöse zu überprüfen. Zeichnet sich eine Abweichung von den Annahmen von mehr als 20% ab, wird die Berechnung des sozialen Folgekostenzuschusses nachjustiert. Das Ergebnis der Nachprüfung wird als Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag schriftlich vereinbart. Dieser Nachtrag bedarf nicht der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung. Die Zahlung des Restbetrags erfolgt dann innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Nachtragsvereinbarung. Sollten beide Seiten vorfristig auf die Überprüfung nach Satz 2 verzichten, ist darüber eine Verzichtserklärung zu verfassen, die von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Die Zahlungspflicht für den Restbetrag besteht dann innerhalb von 4 Wochen.
- (3) Bei Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze für Kindertagesbetreuungseinrichtungen durch den Planungsbegünstigten selbst sind die Bedingungen für die Herstellungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag zu definieren. Erfolgt die Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze und die Übergabe der Einrichtung durch den Planungsbegünstigten an die Stadt Nauen erst nach dem Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan, ist demnach Planreife gem. § 33 BauGB für Vorhaben im Bebauungsplangebiet gegeben, so ist für die Herstellungsverpflichtung bzw. alternativ die Kostenerstattung nach den Regelungen dieser Richtlinie durch

den Planungsbegünstigten Sicherheit – insbesondere durch Bürgschaft – zu leisten.

- (4) Bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten sind im städtebaulichen Vertrag die Bedingungen festzulegen, nach deren Eintreten die Zahlungsverpflichtung besteht.
- (5) Die Stadt wird im Falle einer Regelung der Zahlungspflicht nach Abs. 2 Buchst. b mit dem Vorhabenträger eine angemessene Regelung zur Sicherung der Ansprüche der Stadt vereinbaren.
- (6) Die vom Planungsbegünstigten geleisteten Zahlungen werden von der Stadt als zweckgebundene Mittel auf einem Verwahrkonto gebucht (vgl. § 16).

### **§ 16 Verwendung der Kostenbeteiligung**

- (1) Die Realisierung neuer Einrichtungen bzw. die Erweiterung vorhandener Einrichtungen soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Dazu wird im Regelfall ein Zeitraum von maximal 5 Jahren nach vollständiger Bezahlung der sozialen Folgekosten angenommen; davon abweichende Regelungen kann der städtebauliche Vertrag treffen.
- (2) Als Realisierung gilt die Nutzungsfreigabe durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Die Stadt darf die Frist nach Abs. 1 um bis zu 2 Jahre verlängern, wenn innerhalb der Frist mit dem Bau der Folgeeinrichtung begonnen wurde. Näheres kann im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
- (3) Sofern die Stadt die Realisierung nicht innerhalb der vorgenannten Frist gewährleisten kann, ist die Stadt zur Rückzahlung der zweckgebundenen Mittel an die Planungsbegünstigten verpflichtet. Eine Verzinsung der Mittel erfolgt nicht.

### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 15.10.2022 in Kraft.

gez. Manuel Meger  
Bürgermeister

Anlagen A - D

# ANLAGE A:

## Angemessenheitsberechnung (Muster)

Angemessenheitsberechnung der sozialen Folgekosten				Nauen, den ...
<b>Bebauungsplan "....."</b>				
<b>A) Berechnung des Bedarfs</b>				
Größe des Plangebietes:	0 qm			
öffentliche und private Verkehrsflächen:	0 qm			
öffentliche Grünflächen	0 qm			Hinweis: festgesetzte private Grünflächen werden nicht abgezogen
ergibt <b>Bauland:</b>	<b>0 qm</b>			
maximale Zahl von EFH-Grundstücken	0 WE			Hinweis: Besondere Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen, Single-Wohnungen) werden abgezogen.
Geschosswohnungen	0 WE			
Summe	0			
potentielle Bewohnerzahl EFH	0 * 2,7 =	0		
potentielle Bewohnerzahl MFH	0 * 1,9 =	0		
Das ergibt folgenden Platzbedarf in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen sowie die daraus folgende maximale Kostenbeteiligung:				
			potentielle Kinderzahl	
Krippe (Jahrgänge 0 - 3 Jahre)	4,5% von	0	0	
Kita (Jahrgänge 3 - 6 Jahre)	4,5% von	0	0	
Hort (Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	9% von	0	0	
Grundschule (Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	9% von	0	0	
	potentielle Kinderzahl			
	Versorgungsquote	Platzbedarf	Kosten (30.000 bzw. 50.000)	
Krippe	0	70%	0	0 €
Kita	0	100%	0	0 €
Hort	0	60%	0	0 €
Grundschule	0	100%	0	0 €
	nur Kindertagesbetreuung mit Grundschule		0 €	Summe 1
			0 €	Summe 2
	gerundet:		<b>0 €</b>	<b>Maximal mögliche soziale Folgekosten.</b>
<b>B) Berechnung der Angemessenheit</b>				
Anfangswert (Plangebiet):	0	0,00 €	0 €	gem. § 11 der Richtlinie: aktuelle Bodenrichtwerttabelle oder Kaufvertrag vom ....
Endwert (Netto-Bauland):	0	0,00 €	0 €	gem. § 12 der Richtlinie: aktuelle Bodenrichtwerttabelle * 1,5
Ergibt eine Brutto-Wertsteigerung von:			0 €	
Abzüglich				
Erschließungskosten (pauschal/qm <b>Bauland</b> ):			0 €	gem. § 13 der Richtlinie: Erschließungskostenpauschale, ausgehend von 45 €/qm 2019, Erhöhung um 2 €/qm p.a.
Planungskosten (pauschal 4 €/qm Plangebiet):			0 €	
Umweltmaßnahmen (pauschal 3 €/qm Plangebiet):			0 €	
ergibt insgesamt:			0 €	
Daraus folgt eine Netto-Bodenwertsteigerung von:			0 €	entspricht: <b>#DIV/0!</b> /qm Bauland
<b>ggf. Nebenrechnung:</b>				
Erschließungskosten: Angebote von...				
Planungskosten, einschließlich Gutachten: Angebote / Aufträge von....				
Grün Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes: Angebote von...				
<b>Ergebnis:</b>				
Das Vorhaben	<input checked="" type="checkbox"/>	fällt unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie.		
	<input type="checkbox"/>	fällt nicht unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie.		
Von der berechneten Bodenwertsteigerung sind maximal 70% als Kostenbeitrag für soziale Folgekosten an die Stadt zu zahlen.				
Der Folgekostenbeitrag beträgt damit:	<b>#DIV/0!</b>	*0,7	<b>#DIV/0!</b> * qm Bauland	<b>#DIV/0!</b> <b>theoretisch angemessene soziale Folgekosten</b>
Dies entspricht einem Beitrag von	<b>#DIV/0!</b>	pro Wohneinheit.		
Der Vorhabenträger				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Erkennt die Berechnung des Folgekostenzuschusses an und wird bis zum Abwägungsbeschluss den Folgekostenbeitrag auf das Konto der Stadt einzahlen (§ 12 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrags).		
<b>Für Vorhaben außerhalb der Gebietskulisse nach ANLAGE C der Richtlinie:</b>				
Das Vorhaben fällt unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie, da die voraussichtliche planungsbedingte Bodenwertsteigerung die Kappungsgrenze von 20 €/qm Bauland übersteigt.				
Von dieser über der Kappungsgrenze liegenden Bodenwertsteigerung sind maximal 70% als Kostenbeitrag für soziale Folgekosten an die Stadt zu zahlen.				
Der Folgekostenbeitrag beträgt damit:	<b>#DIV/0!</b>	*0,7	<b>#DIV/0!</b> * qm Bauland	<b>#DIV/0!</b> <b>theoretisch angemessene soziale Folgekosten</b>
Dies entspricht einem Beitrag von	<b>#DIV/0!</b>	pro Wohneinheit.	gerundet: <b>#DIV/0!</b>	

## Anlage B:

### Aufteilung der Altersjahrgänge und Versorgungsquoten der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtung	Altersjahrgänge	Versorgungsquote
Krippe	Drei (0 bis unter 3 Jahre)	70%
Kindergarten	Drei (3 bis unter 6 Jahre)	100%
Hort	Sechs (6 bis unter 12 Jahre)	60%
Grundschule	Sechs (6 bis unter 12 Jahre)	100%

Als Belegungsquote ist prozentmäßig die Anzahl der Kinder in der jeweiligen Altersjahrgangsstufe angegeben, die nach Erfahrungen der Stadt Nauen die jeweilige Einrichtung besuchen.

Im Rahmen der Kausalität der Kosten der jeweiligen Infrastruktur wird auch geprüft, ob diese Belegungsquote (bzw. der Bedarf) bereits durch *bestehende Einrichtungen* gedeckt werden kann. Wenn und soweit dies für eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur der Fall ist, erfolgt keine Beteiligung an den Kosten der Infrastruktur. Soweit im Prognosezeitraum (5 Jahre, gerechnet vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des jeweiligen Bebauungsplans) keine oder unzureichende Kapazitäten festgestellt werden, erfolgt bis zur Grenze der Angemessenheit eine Kostenbeteiligung des jeweiligen Planungsbegünstigten nach den jeweiligen Regelungen dieser Richtlinie.

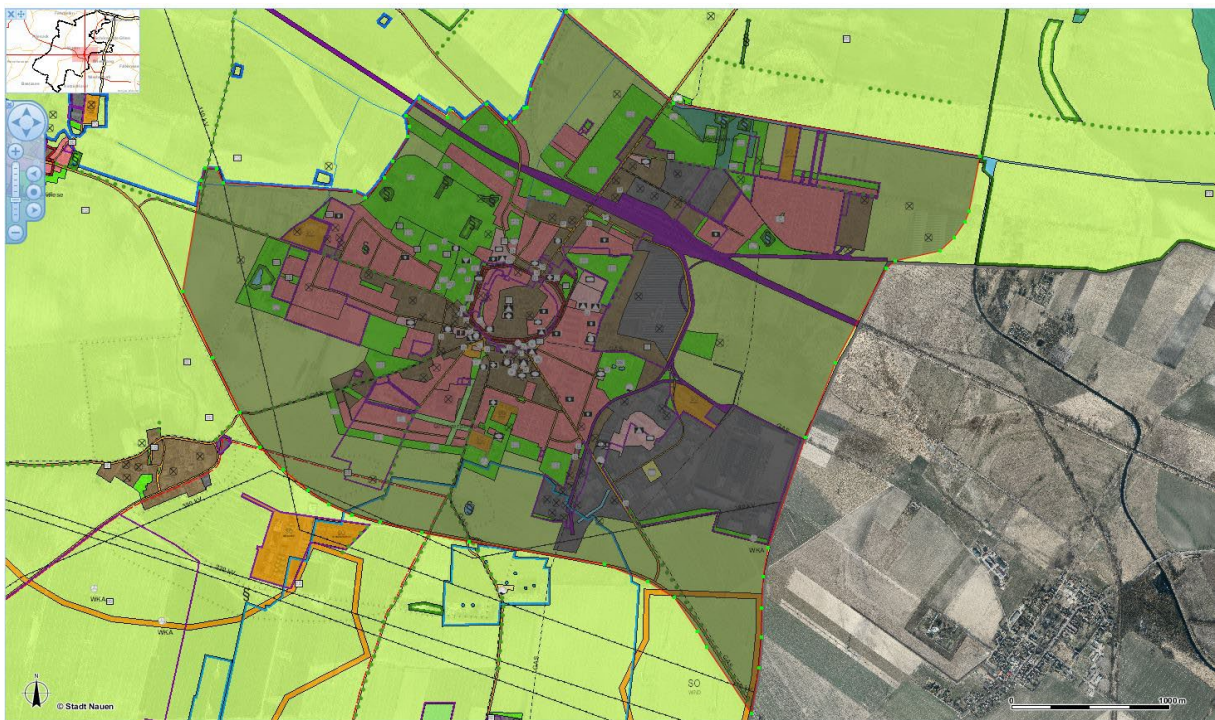
## Anlage C:

### Abgrenzung der Kernstadt Nauen, in der die Kappungsgrenze gem. § 2 Buchst. e i.V.m. § 10 nicht gilt:

Die Kernstadt Nauen wird begrenzt

- Im Norden durch den Großen Havelländischen Hauptkanal,
- Im Osten durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Brieselang,
- Im Süden durch den Verlauf der Ortsumgehung Nauen der Bundesstraße B 5 und
- Im Westen durch die Grenze des SPA-Gebietes „Rhin-Havelluch“.

Planzeichnung:



Die Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich der FNP-Änderung für die Kernstadt Nauen, deren Aufstellung die Stadtverordnetenversammlung am 09.09.2019 beschlossen hat.

## **ANLAGE D:**

### **Muster der Planungsvereinbarung**

#### **Planungsvereinbarung**

Zwischen der Stadt Nauen,  
dem FB Bau,  
vertreten durch den Bürgermeister, Herr Manuel Meger,  
geschäftsansässig Rathausplatz 1, 14641 Nauen,

nachfolgend -Stadt –

genannt und dem Auftraggeber:

vertreten durch

nachfolgend - Auftraggeber -

genannt,  
wird auf der Grundlage von § 4b BauGB sowie der kommunalen Folgekostenrichtlinie der Stadt Nauen vom 18.02.2019 in der jeweils gültigen Fassung die folgende Planungsvereinbarung abgeschlossen.

#### **§ 1 Veranlassung**

Diese Vereinbarung wird zur Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des folgenden Bauleitplanes geschlossen:

**Bebauungsplan \_\_\_\_\_**

#### **§ 2 Auftragsverhältnis**

1. Der Auftraggeber ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.
2. Der Auftraggeber wird auf seinen Wunsch die/das

Büro für Stadt- und Regionalplanung, \_\_\_\_\_,

im Folgenden „Planungsbüro“ genannt, beauftragen.

Der Auftraggeber wird das Planungsbüro mit den in § 4 dieser Vereinbarung genannten notwendigen Verfahrensschritten beauftragen und auf die Verpflichtungen nach § 7 hinweisen.

3. Die Stadt bevollmächtigt das Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung der für die Aufstellung des in § 1 genannten Bauleitplans erforderlichen Verfahrensschritte. Hierzu erhält das Planungsbüro eine vom Bürgermeister der Stadt Nauen unterschriebene Vollmacht.
4. Der Auftraggeber trägt die Kosten des Planungsverfahrens einschließlich aller für die Rechtskraft des Bebauungsplans notwendigen Untersuchungen oder Gutachten. Es erfolgen keine Zahlungen von der Stadt an das Planungsbüro. Die mögliche Beauftragung zusätzlicher Leistungen durch die Stadt bleibt davon unberührt.

#### **§ 3 Planungshoheit**

Die Planungshoheit der Stadt Nauen bleibt unberührt. Auf die Aufstellung eines Bauleitplanes besteht kein Anspruch. Dieser kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

#### **§ 4 Verfahrensdurchführung – Aufgaben des Planungsbüros**

1. Die Vorbereitung und Durchführung der Bauleitpläne **im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren** umfasst (mindestens) folgende Verfahrensschritte:
  - a. Erarbeitung und Übergabe der Unterlagen für die landesplanerische Anfrage in Papierform und digital an die Stadt, falls erforderlich,
  - b. Erarbeitung und Übergabe der Unterlagen zum Entwurf in der für den Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlichen Anzahl in Papierform; dabei kann die Planzeichnung auf eine gerade noch leserliche Form verkleinert werden (möglichst kein Papierformat größer als DIN A 3),
  - c. Erarbeitung und Versendung der Unterlagen für die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
  - d. Erarbeitung der Abwägungsvorschläge gem. § 1 Abs. 7 BauGB in tabellarischer Form,
  - e. Zusammenstellung und Übergabe der Verfahrensakte, falls erforderlich,
  - f. Benachrichtigung der TöB und Bürger von den Ergebnissen der Abwägung
  - g. Übergabe der Abwägungsunterlagen sowie der Satzungsfassung an den Auftraggeber.
2. Die Vorbereitung und Durchführung der Bauleitpläne **im 2-stufigen Regelverfahren** umfasst zusätzlich zu den Verfahrensschritten gem. Nr. 1 noch (mindestens) folgende Verfahrensschritte:
  - a. Erarbeitung und Übergabe der Unterlagen zum Vorentwurf in der für die Information des Bauausschusses der Stadtverordnetenversammlung erforderlichen Anzahl in Papierform; dabei kann die Planzeichnung auf eine gerade noch leserliche Form verkleinert werden (möglichst kein Papierformat größer als DIN A 3),
  - b. Erarbeitung und Versendung der Unterlagen für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB,
  - c. Mitwirkung bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, falls diese in Form einer öffentlichen Veranstaltung stattfindet,
  - d. Erarbeitung der vorläufigen Abwägungsvorschläge der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen,
  - e. Erarbeitung und Übergabe der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB.
3. Die Entwürfe des Bauleitplans sind möglichst frühzeitig dem FB Bau in einem Planungsgespräch vorzustellen.
4. Die zur Weitergabe an den Bauausschuss oder andere Gremien bestimmten Unterlagen sind möglichst frühzeitig, spätestens jedoch 3 Wochen vor Sitzungstermin, dem FB Bau zu übergeben.
5. Alle Unterlagen sind in Papierform und in digitaler Form zu übergeben.
6. Die Satzungsfassung des Bauleitplans ist zur Einarbeitung in das Geographische Informationssystem der Stadt Nauen zu übergeben. Details sind mit dem GIS-Koordinator der Stadt Nauen, Herrn Sebastian Philipp, geschäftsansässig DLG Nauen mbH, Zu den Luchbergen 20, 14641 Nauen ([s.philipp@dlg-nauen.de](mailto:s.philipp@dlg-nauen.de)), bzw. seinem Vertreter / seiner Vertreterin im Amt abzustimmen.
7. Die Stadt Nauen erhält das uneingeschränkte Recht, im Rahmen des jeweiligen Bauleitplanverfahrens über alle Unterlagen, die zur Rechtskraft des Bauleitplans von Belang sind, uneingeschränkt zu verfügen. Urheberrechtliche Bestimmungen aus anderen Gesetzen und übergeordneten Vorschriften bleiben davon unberührt.
8. Änderungen an Unterlagen durch die Stadt sind dem Planungsbüro mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Ggf. sind die Änderungen oder Ergänzungen durch Fußnoten entsprechend kenntlich zu machen.

#### **§ 5 FNP Änderungsverfahren (falls erforderlich)**

1. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf den in § 1 genannten Bebauungsplan wurde auf Grund des Rahmenvertrages das Büro Dr. Szamatolski Schrickel

Planungsgesellschaft mbH, Berlin, beauftragt. Die Kosten für das FNP-Änderungsverfahren übernimmt der Auftraggeber.

2. Für die Erstellung der FNP-Änderungsunterlagen werden die Unterlagen des Bebauungsplanes genutzt.
3. Die Kostenerstattung ist 14 Tage nach Rechnungslegung durch die Stadt fällig.

### **§ 6 Einstellung der Bauleitplanverfahren**

Die Stadt behält sich das Recht vor, die Bauleitplanverfahren nicht weiter zu führen, falls die Unterlagen gem. § 4 dieser Vereinbarung nicht oder nicht vollständig übergeben werden. Das Planungsbüro ist für die Einhaltung der Termine und Fristen, d.h.

- rechtzeitige Abgabe der Unterlagen bei der Stadt zur Prüfung vor Versendung an die Gremien,
- rechtzeitige Versendung der Unterlagen zur frühzeitigen oder förmlichen Beteiligung verantwortlich.

### **§ 7 Datenschutz**

1. Das Planungsbüro verpflichtet sich, sämtliche Informationen, welche ihm in Ausübung oder bei Gelegenheit seiner beruflichen Tätigkeit für die Stadt Nauen anvertraut oder bekannt werden, vertraulich zu behandeln und hierüber gegenüber Dritten Stillschweigen zu wahren.
2. Diese Verschwiegenheitsverpflichtung erstreckt sich insbesondere auf:
  - a) Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Auftraggebers sowie seine Absichten, Objekte, Planungen und internen Verhältnisse.
  - b) Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse und Daten der Angestellten, Kunden und Geschäftspartner des Auftraggebers,
  - c) Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.
3. Das Planungsbüro verpflichtet sich, seinen Angestellten, Beauftragten und Erfüllungsgehilfen die gleichen Verpflichtungen zur Geheimhaltung entsprechend dieser Vereinbarung – im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten schriftlich – auch für die Zeit nach dem Ausscheiden aus dem Arbeits- oder Auftragsverhältnis - aufzuerlegen.
4. Die Verschwiegenheitserklärung erstreckt sich auf sämtliche Äußerungen nicht nur gegenüber Fremden, sondern auch gegenüber Angehörigen im Sinne des § 11 StGB. Sie erstreckt sich auf sämtliche Unterlagen, Geschäftspapiere, Belege.
5. Das Planungsbüro verpflichtet sich des Weiteren, geschützte personenbezogene Daten nicht unbefugt zu einem anderen als dem zur jeweiligen rechtmäßigen Aufgabenerfüllung gehörenden Zweck zu verarbeiten, bekannt zu geben, zugänglich zu machen oder sonst zu nutzen. Daten werden nur den damit betrauten und auf das Datengeheimnis verpflichteten Mitarbeitern zugänglich gemacht.

### **§ 8 Sonstige Vereinbarungen**

1. Der Auftraggeber hat von den Inhalten der „Städtischen Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung des Nauener Modells der sozial vertraglichen Baulandentwicklung“, kurz „Folgekostenrichtlinie“, in der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung vom 18.02.2019 (in der jeweils aktuellen Fassung) Kenntnis genommen.
2. Der Auftraggeber hat zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Nauen Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche gegen die Stadt Nauen auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem Erwarteten. Auch in diesen Fällen verbleiben die beim Auftraggeber bereits entstandenen Kosten beim Auftraggeber und sind die bei der Stadt Nauen bereits entstandenen Kosten durch den Auftraggeber zu tragen.



3. Der Auftraggeber ist bereit, vor dem Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB abzuschließen.
4. Der Auftraggeber ist bereit, auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Neubauplanung ausgelöst werden könnten, sofern sein Gesamtgrundbesitz im Planungsgebiet nach der Überplanung mindestens einen Bodenwert hat, der sich aus der Angemessenheitsberechnung des städtebaulichen Vertrags ergibt.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen und –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Stadt und Auftraggeber erhalten je eine Ausfertigung.
2. Der Planungsbegünstigte bzw. Auftraggeber verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, den Käufer / die Käuferin auf die Anerkennung des vorstehenden Vertrags als gegen sich wirksam zu verpflichten.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
4. 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.
5. Als Gerichtsstand wird Nauen vereinbart.

Für den Auftraggeber:

Für die Stadt Nauen: