

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
– An der Feuerwehr –**

Die Gemeinde Hoppegarten,
Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten,
vertreten durch den Bürgermeister Karsten Knobbe,

– nachstehend Gemeinde genannt –

und

Herr Stefan Ziesecke und Frau Julia Ziesecke,

– nachstehend Vorhabenträger genannt –

schließen nachfolgenden Vertrag über die Bebauung und die Herstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Feuerwehr“.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den in § 1 näher bezeichneten Flächen die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss und einem angegliederten Wirtschaftsgebäude.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat dem Vorhaben auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Errichtung des vorgenannten Bauvorhabens.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und einem angegliederten Wirtschaftsgebäude sowie die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 4, auf den Flurstücken 31 und 32, die im Lageplan Anlage 1 dargestellt sind. Das Flurstück 30 ist als einbezogenes Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Feuerwehr“ gemäß § 12 Abs. 4 nicht Bestandteil dieses Vertrages.

(3) Die in Absatz 2 bezeichneten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

§ 2 Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Feuerwehr“ (siehe Anlage A1) nachfolgend beschriebenes Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen:

Der Vorhabenträger errichtet auf den Flurstücken Nr. 31, 32 ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung und angrenzendem Wirtschaftsgebäude. Vorgesehen ist eine Ausführung in monolithischer Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 450m² sowie ca. 200m² Nebennutzflächen. Die hofförmige Anlage orientiert sich architektonisch an der geltenden Denkmalbereichssatzung des Ortskerns und liegt an der Straße „An der Feuerwehr“, von der sie auch mit allen Medien erschlossen wird. Der größere hintere Teil des Grundstückes sowie vorhandene seitliche Vegetationsbereiche werden in ihrer naturbelassenen Form weitgehend erhalten. Das ebenfalls im Eigentum der Familie befindliche westliche Flurstück mit der Nr. 30 bleibt zunächst unbebaut und kann optional zu einem späteren Zeitpunkt einer Nutzung zugeführt werden.

Maßgebend sind die als Anlage beigefügten Dokumente:

A 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Feuerwehr“ (Satzungsentwurf 07/2013; Maßstab 1:1000)

A 2 – Textliche Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Satzungsentwurf 07/2013)

§ 3 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Feuerwehr“ und ihren Bestandteilen.

(2) Der Vorhabenträger hat nach In-Kraft-Treten der Satzung spätestens nach 12 Monaten, vollständige und genehmigungsfähige Bauvorlagen für das in § 2 beschriebene Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 36 Monate nach Zugang der erteilten Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Gemeinde sowohl den Zugang der Baugenehmigung (Datum) als auch den Tag des Baubeginns schriftlich anzuzeigen.

§ 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Bereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Historischer Dorfkern Dahlwitz-Hoppegarten“, beschlossen am 06.07.1998. Sämtliche im Rahmen dieses Vertrages vereinbarten und beschriebenen Maßnahmen müssen sich in Übereinstimmung mit dieser Satzung befinden und sind daher im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

§ 5 Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Das Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf Flächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Eine spätere Übernahme von Erschließungsanlagen auf diesen Flächen

durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Regelungen über Ausführung und spätere Übernahme von Erschließungsanlagen sind somit nicht Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen auf dem Vorhabengrundstück sind die geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.

(3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau- und wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

§ 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem Vorhabengrundstück durchzuführen:

1. Bei den auf dem Vorhabengrundstück durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die textlichen Festsetzungen 3., 4. und 5. sowie die Pflanzenliste des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Feuerwehr“ zu berücksichtigen.
2. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach fachlich anerkannten Regeln in Abstimmung mit der Gemeinde zu planen und vom Vorhabenträger fachgerecht auszuführen.
3. Die Maßnahmen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Oktober bis März) nach Bauabnahme durchzuführen. Der Bauabnahmetag ist der Gemeinde nachrichtlich mitzuteilen.
4. Die Fertigstellung wird von der Gemeinde binnen 4 Wochen nach Fertigstellungsanzeige abgenommen.
5. Die fachgerechte und dauerhafte Pflege der im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen angelegten Pflanzungen obliegt dem Vorhabenträger und seinem Rechtsnachfolger.

§ 7 Entwässerung

(1) Die Versickerung des Niederschlagswassers hat auf dem Vorhabengrundstück zu erfolgen und ist durch ein entsprechendes Niederschlagswasserversickerungskonzept sicherzustellen. Das Niederschlagswasserversickerungskonzept ist durch die Gemeinde zu bestätigen.

(2) Für sonstiges Abwasser besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Der Vorhabenträger hat nachzuweisen, dass der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (WSE) gewährleistet ist.

§ 8 Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.



(2) Der Baubeginn ist der Gemeinde 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(3) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Baustellenzufahrt von der Straße An der Feuerwehr auf das Vorhabengrundstück herzustellen. Ein entsprechender Antrag ist einen Monat vor Herstellung der Zufahrt an die Gemeinde zu richten. Schäden, einschließlich eventueller Straßenaufbrüche im Bereich der Straße an der Feuerwehr, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Der Vorhabenträger nimmt mit der Gemeinde vor Einrichtung der Baustellenzufahrt eine gemeinsame Bestandsaufnahme des Zustandes der Straße an der Feuerwehr im Bereich des Vorhabengrundstücks vor.

§ 9 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 10 Kostentragung

(1) Die Kosten der Maßnahme nach diesem Vertrag trägt der Vorhabenträger, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

(2) Sämtliche Kosten, die mit der Durchführung dieses Vertrages und vereinbarten Folgeverträgen in Zusammenhang stehen, trägt der Vorhabenträger. Hierzu gehören insbesondere auch die Kosten für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 6 dieses Vertrages. Sollten der Gemeinde Kosten entstehen, aus Gründen, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, trägt diese der Vorhabenträger.

§ 11 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus dem § 6 dieses Vertrages für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 7.000 € (in Worten: siebentausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der

.....
Die Bürgschaft wird binnen 2 Wochen nach Abnahme der Fertigstellung der sich aus § 6 dieses Vertrages für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen durch die Gemeinde freigegeben.

(2) Im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

§ 12 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Schlussbestimmungen

(1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch die Änderung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Bestandteile des Vertrages sind:

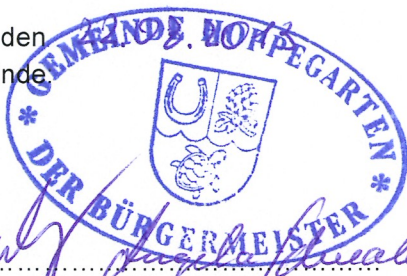
A 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Feuerwehr“ (Satzungsentwurf 07/2013; Maßstab 1:1000)

A 2 – Textliche Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Satzungsentwurf 07/2013)

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird und die Sicherheitsleistung gemäß § 11 dieses Vertrages bei der Gemeinde hinterlegt ist.

Hoppegarten, den
Für die Gemeinde



Karsten Knobbe
Bürgermeister

Angela Schnabel
stellv. Bürgermeisterin

Hoppegarten, den 22.08.2023
Für den Vorhabenträger:

Julia Ziesecke

Stefan Ziesecke