

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BEPM.142199 und 143613.1006**

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

- nachfolgend **Gemeinde** genannt -

und

die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
vertreten durch den Vorstand,
dieser vertreten durch die Hauptstellenleiterin Portfoliomanagement der Direktion Berlin,
Frau , und die Abteilungsleiterin Frau ,
beide geschäftsansässig in der Fasanenstraße 87, 10623 Berlin,

- nachfolgend **BlmA** genannt -

schließen nachfolgenden

Städtebaulichen Vertrag
zum Bebauungsplan
„Ehemaliges KWO-Gelände am S-Bahnhof Hoppegarten“

I. Ausgangslage

§ 1 Vorbemerkungen

Ziel dieses Vertrages ist die gemeinsame Erarbeitung der Voraussetzung für den Beschluss eines rechtswirksamen Bebauungsplans für die ehemalige KWO-Fläche in 15366 Hoppegarten, Lindenallee /Virchowstraße. Perspektivisch sollen ein Schulstandort, Sportflächen, Wohnen, Grünflächen und Stellplatzflächen (Park & Ride) realisiert werden.

Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am 23.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „**Ehemaliges KWO-Gelände am S-Bahnhof Hoppegarten**“ (**DS 081/2015/14-19**) gefasst. Der Beschluss wurde am 02.04.2015 im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten ortsüblich bekannt gemacht.

Derzeitige Eigentümerin der 64.397 m² großen ehemaligen KWO-Fläche ist die BlmA.

In ihrer Sitzung am 09.10.2017 hat die Gemeindevertretung beschlossen, eine als Gemeinbedarf vorgesehene Teilfläche in Größe von ca. 48.811 m² (lt. Gutachten Bernd Rosin vom 19.05.2016) zum gutachterlich ermittelten Wert von der BlmA anzukaufen. Aufgrund des Zeitablaufs ist eine Wertfortschreibung erforderlich. Sie wird durch die BlmA beauftragt. Die BlmA wird die Möglichkeit eines Kaufpreisabschlages gemäß der vom Haushaltsausschuss

des Deutschen Bundestages am 26.09.2018 beschlossenen „Richtlinie der BlmA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR)“ prüfen. Die Ermittlung des konkreten Kaufgegenstandes ist im Rahmen einer Vermessung durch das Vermessungsbüro Robert erfolgt. Der mit der Gemeinde abzuschließende Kaufvertrag wird ein Nutzungskonzept einschließlich der Zweckbestimmung für kommunale Zwecke und eine Nachzahlungsklausel enthalten. Die Nachzahlungsklausel soll Regelungen enthalten, wenn innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach dem Vertragsabschluss mit der Gemeinde bestimmte – noch näher zu definierende höherwertige Nutzungen abweichend vom – noch von der Gemeinde vorzulegenden Nutzungskonzept zulässig und tatsächlich realisiert werden. Die Gemeinde beabsichtigt, mit einem privaten Schulträger einen Erbbaurechtsvertrag über die für den Schulneubau vorgesehene Fläche abzuschließen sowie

Sport-, Grün- und Stellplatzflächen zu realisieren.

Die im Eigentum der BlmA verbleibende an der Virchowstraße gelegene Wohnbaufläche in Größe von ca. 15.586 m² soll für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel und Reihenhäusern mit dem Ziel der Veräußerung entwickelt und parzelliert werden.

Für das gesamte Plangebiet hat die Gemeinde am 17.03.2017 eine Satzung über eine Veränderungsperre gemäß § 16 Abs. 2 BauGB erlassen.

Die genauen Grenzen des Plangebietes in Größe von 64.397 m² einschließlich der betroffenen Flurstücke sind aus den **Anlagen 1 und 2** ersichtlich.

§ 2 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des gemeinsamen Bauleitplanverfahrens für die gesamte ehemalige KWO-Fläche.

(2) Das Vertragsgebiet (**Anlagen 1 und 2**) umfasst den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

(3) Im Rahmen der Planungsvorbereitung hat die BlmA bereits im Februar 2016 das Büro Jens Scharon mit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens und im März 2016 das Büro Bernd Rosin mit einer Verkehrswertermittlung beauftragt. Die Gutachten liegen beiden Vertragsparteien vor.

(4) Die Gemeinde hat im Dezember 2017 das Vermessungsbüro Robert in Neuenhagen zur Abgrenzung der Flächen (Gemeinde: Schulstandort, Grünflächen, Stellplatzflächen; BlmA: Wohnbauflächen) beauftragt. Die Verschmelzung der Flurstücke zur Neuaufteilung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Der zwischen BlmA und Gemeinde abgestimmte Teilungsplan

(ohne Parzellierung) wird Bestandteil des Kaufvertrages. Er ist als **Anlage 3** diesem Vertrag beigelegt.

(5) Die Vertragspartner sind sich einig, dass die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der wirtschaftlichen Interessenslage der Vertragsparteien entsprechen und insoweit verhältnismäßig und zulässig sind. Alle weiteren Beauftragungen von Leistungen oder Gutachten sind zuvor abzustimmen. Dies betrifft insbesondere Ausschreibungsmodalitäten und den Leistungsumfang.

II. Bebauungsplanverfahren

§ 3 Planverfahren

(1) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass in dem Vertragsgebiet die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur mit einem Bebauungsplan geschaffen werden können.

Auf der Fläche sollen ein Schulstandort, Sportflächen, Grünflächen, Stellplatzflächen sowie Wohnen entwickelt und planerisch gesichert werden.

(2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die BlmA nach Abschluss dieses Vertrages zeitnah in enger Abstimmung mit der Gemeinde nach Ausschreibung ein fachlich geeignetes externes Planungsbüro mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes und Begleitung des B-Planverfahrens für die **Gesamtfläche** beauftragen wird. Die Leistungsbeschreibung wird vorab gemeinsam abgestimmt. Die Kostentragung wird in § 4 geregelt.

(3) Die Planungsleistungen haben bzgl. ihres Umfangs und der Qualität den einschlägigen Normen und der Richtlinie der Gemeinde für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen zu entsprechen.

(4) Bei der Erarbeitung der Planunterlagen sowie der Vorbereitung der hoheitlichen Entscheidungen verpflichten sich die BlmA und die Gemeinde, für eine enge Abstimmung mit den zuständigen Ämtern zu sorgen. Die BlmA wird - soweit erforderlich - zu Beratungen der Gemeindevertreterversammlung bzw. ihrer Ausschüsse sowie zu Beratungen der Ämter Vertreter entsenden.

(5) Die Gemeinde wird das Planverfahren gemäß BauGB mit Unterstützung des beauftragten Planungsbüros zügig durchführen und sich dabei bei jedem Verfahrensschritt eng mit der BlmA abstimmen.-

(6) Die Übergabe der Planunterlagen zum Bebauungsplan an die Gemeinde erfolgt spätestens zehn Tage nach dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertreter in digitaler Form. Gefordert werden digitale Pläne als DWG/DXF-Datei in der Version AutoCAD mit dazugehöriger Plotstifttabelle (CTB-Datei) im amtlichen Koordinatensystem des Landes Brandenburg. Außerdem sollen die Daten in der aktuellen Version des XPlanungsmodells im GML-

Dateiformat in der Erfassungstiefe „ausgewählte Planinhalte“ bereitgestellt werden. Darüber hinaus sind zu jedem XPlanGML-Dokument ISO-konforme Metadaten als XML-Datei im Berlin/Brandenburgischen Profil der ISO 19115/19119 zu liefern. Vor Übergabe der Daten ist eine Validierung der Datenbestände gegen das Schema der XPlanung mithilfe eines zentral bereitgestellten Prüftools (*XPlanGML-Validator*) durchzuführen. Die Lesbarkeit der digitalen Daten in den Datenverarbeitungssystemen der Gemeinde ist durch einen oder mehrere Probeläufe sicherzustellen. Die Leistung ist erst erfüllt, wenn die Dateien fehlerfrei eingelesen und bearbeitet werden konnten. Texte und sonstige Planunterlagen werden der Gemeinde je einmal im von Microsoft-Office lesbaren Dateiformat übergeben.

Gleichzeitig übergibt die BlmA nach dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung die Pläne 3-fach farbig, den Textteil 3-fach gebunden sowie in einem kopierfähigen Exemplar (Pläne s/w im A 3-Format und Textteil im A 4-Format).

§ 4 Kostentragung

Im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrages aus §§ 1 und 2 BlmAG ist die BlmA gemäß § 10 Abs. 1 BlmAG und § 8 Abs. 1 der Satzung der BlmA in Verbindung mit § 7 Abs. 2 BHO zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet.

Dies voran gestellt vereinbaren die Vertragsparteien entsprechend den Flächenanteilen zur **Kostentragung /-teilung** folgendes:

- (a) Die Gemeinde sowie die BlmA tragen ihre von den durch die Planung verursachten internen Verwaltungs- und Personalkosten jeweils selbst.
- (b) Alle anderen mit diesem Planverfahren in Verbindung stehenden Kosten (Planungsbüro, Vermessungsbüro, Artenschutzgutachten, sonstige erforderliche Gutachten etc.) werden entsprechend der anteiligen Grundstücksflächen- wie folgt – aufgeteilt :

BlmA: 1/3 der Gesamtkosten

Gemeinde: 2/3 der Gesamtkosten

Die Erstattung der Kosten erfolgt nach folgendem Procedere:

- Alle beauftragten Leistungen werden zuerst vom jeweiligen Auftraggeber (BlmA oder Gemeinde) bezahlt.
- Jeweils zum 30.04. und 30.09. eines jeden Jahres werden der jeweils anderen Vertragspartei die verauslagten Kosten anteilig (1/3 oder 2/3) in Rechnung gestellt.
- Die Zahlung ist jeweils 6 Wochen nach Rechnungsstellung fällig.

§ 5 Kündigung

(1) Dieser Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Einer Kündigungsfrist bedarf es nicht. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

(2) Im Falle der Kündigung des Vertrages greift für alle bereits getätigten Aufwendungen die Kostentragungsregel aus § 4 dieses Vertrages (1/3 BlmA; 2/3 Gemeinde).

III. Weitere Regelungen

§ 6 Haftungsausschluss, Rechtsnachfolge

(1) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf Annahme des Bebauungsplanentwurfes als Satzung durch die Gemeindevertreterversammlung nicht besteht.

(2) Wird der Planentwurf von der Gemeindevertreterversammlung nicht als Satzung beschlossen, kann jede Vertragspartei die Aufhebung des Vertrages verlangen. Bei allen bis zu diesem Zeitpunkt von den Vertragsparteien getätigten Aufwendungen greift die Kostentragungsregel gemäß § 4 dieses Vertrages (1/3 BlmA, 2/3 Gemeinde).

(3) Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten und zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, diese jeweiligem vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern und deren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 7 Wirksamkeit des Vertrages

(1) Dieser Vertrag tritt unmittelbar mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft.

(2) Der Vertrag verliert seine Rechtswirksamkeit, wenn der Planentwurf nach Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bei pflichtgemäßer Abwägung entgegenstehender Bedenken nicht bis zum 31.12.2020 mit Satzung angenommen oder diese nicht bis zum

31.03.2021 rechtskräftig wird. Die zuvor erbrachten Aufwendungen sind entsprechend § 4 abzurechnen.

§ 8 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

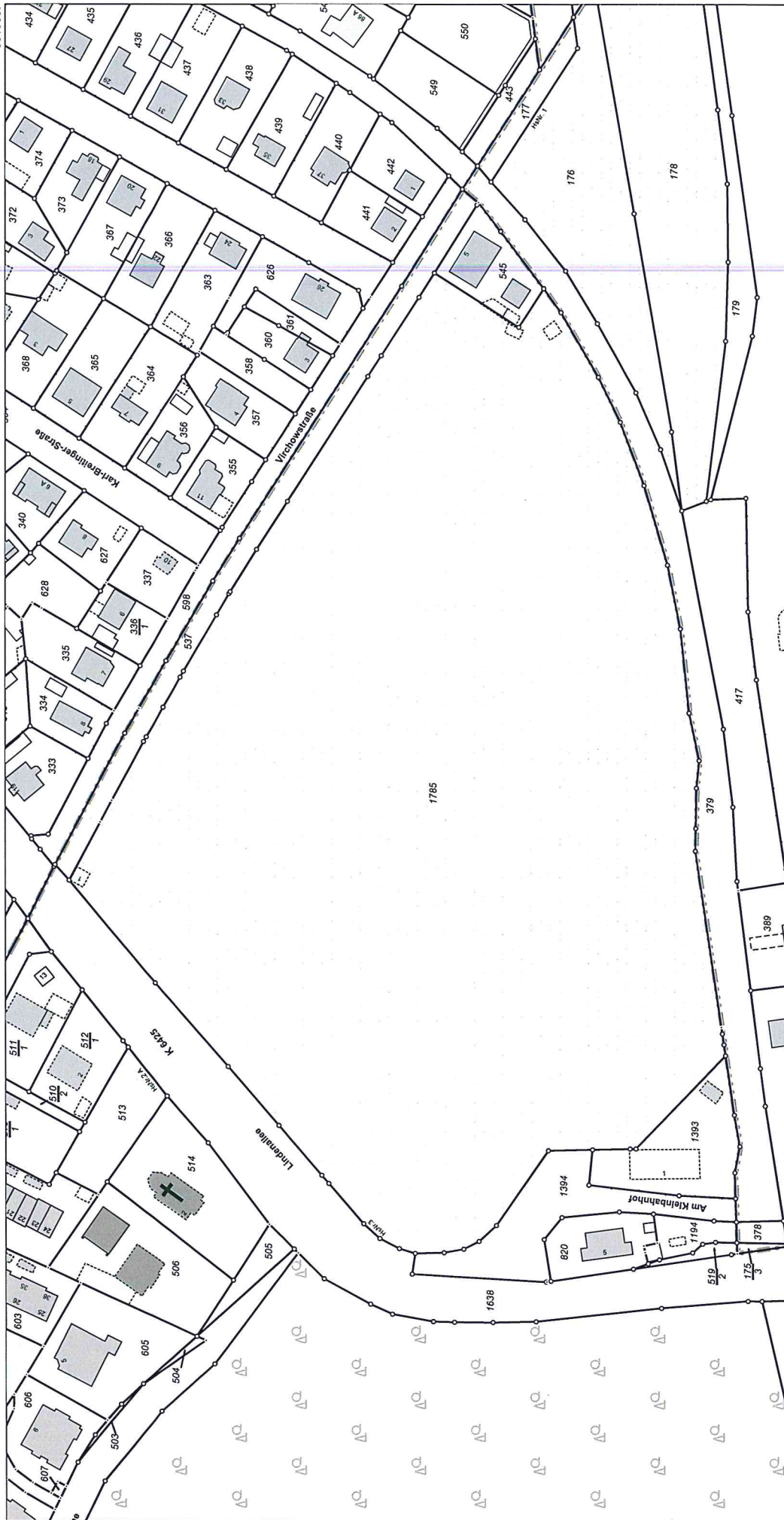
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Vertragsgebiet)	Anlage 1
Aufstellung Flurstücke	Anlage 2
Teilungsplan	Anlage 3

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die BlmA und die Gemeinde erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (3) Die BlmA und die Gemeinde sind – auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses – verpflichtet, über alle im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages erworbenen Kenntnisse Stillschweigen zu bewahren, über die Ergebnisse der Arbeit nur mit beiderseitiger Zustimmung der Gemeinde und der BlmA zu berichten und Arbeitsergebnisse nur solchen Personen zur Kenntnis zu geben, die an der Erbringung der Leistungen beteiligt sind sowie berechtigten Dritten (z.B. Verfahrensbeteiligten).
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Die vorgenannte Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass sich eine ergänzungsbedürftige Lücke herausstellt.

33410345

5819807



33409791

5819519



Landkreis Märkisch Oderland Katasterbehörde

Klosterstraße 14
15344 Strausberg

Flurstück:
Flur:
Gemarkung:

1785
7
Dahlwitz-Hoppegarten

Gemeinde: Hoppegarten
Kreis: Märkisch-Oderland

Maßstab 1:2000



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urhebergesetzes bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG - vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl. I/18, Nr. 08, S.17)).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Robert, Hauptstr. 73, 15366 Neuenhagen b. Berlin.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 21.09.2018

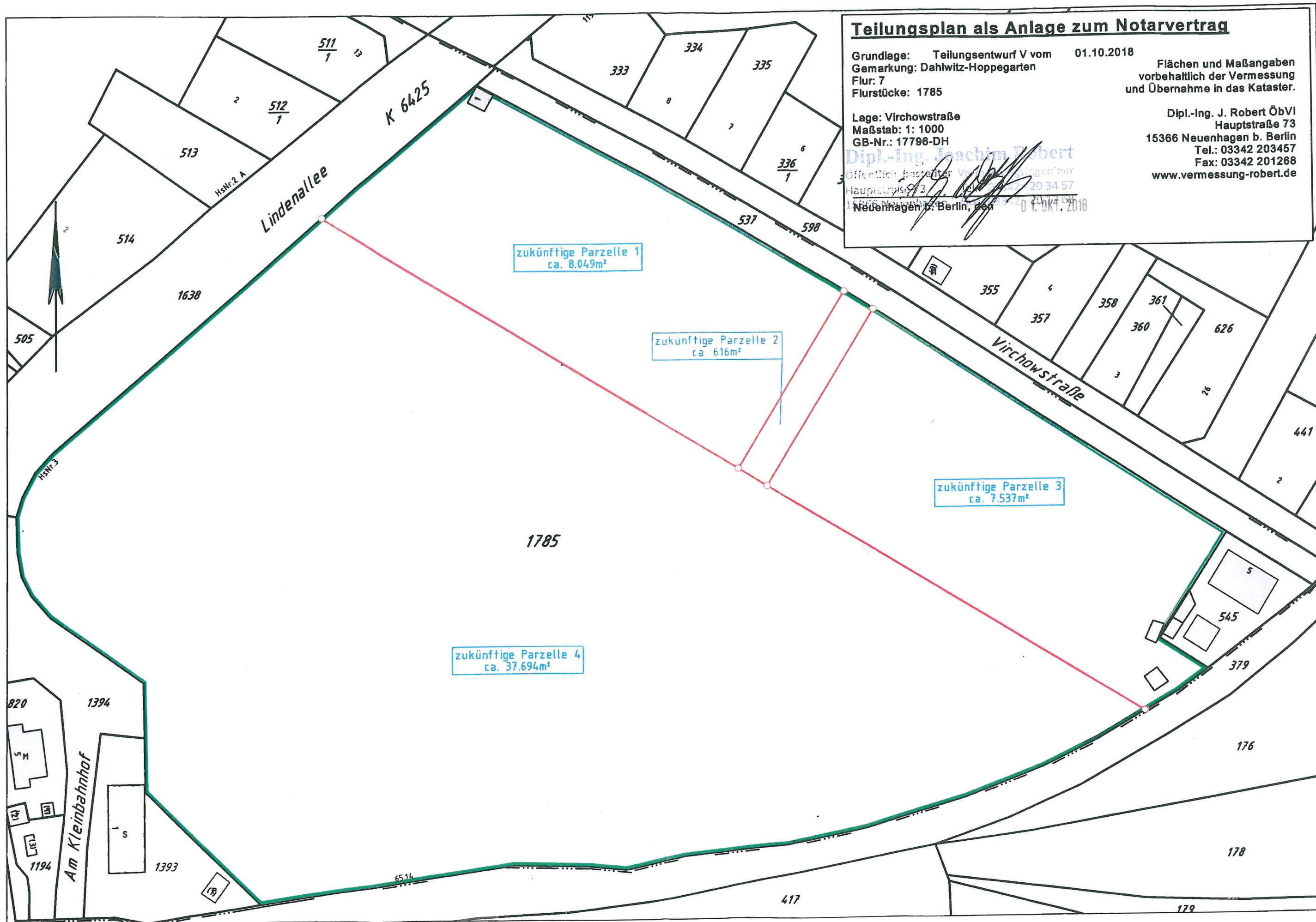
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BEPM-142199 und 143613

Ehemalige KWO-Fläche in Hoppegarten, Lindenallee /Virchowstraße
B-Plan Vertragsgebiet: Aufstellung Flurstücke

Flur	Flurstück alt	Fläche alt	Fläche neu	WE	Flurstück neu
7	FS 521	4.177 m ²	53.896 m ²	142199	FS 1785
7	FS 522	759 m ²		142199	
7	FS 525	124 m ²		142199	
7	FS 526	341 m ²		142199	
7	FS 527	310 m ²		142199	
7	FS 528	144 m ²		142199	
7	FS 529	4.860 m ²		142199	
7	FS 530	2.360 m ²		142199	
7	FS 531	6.337 m ²		142199	
7	FS 532	2.014 m ²		142199	
7	FS 533	76 m ²		142199	
7	FS 534	22 m ²		142199	
7	FS 535 /1	258 m ²		142199	
7	FS 535 /2	119 m ²		142199	
7	FS 536	515 m ²		142199	
7	FS 538	5.046 m ²		142199	
7	FS 539	1.571 m ²		142199	
7	FS 540	5.745 m ²		142199	
7	FS 541	5.981 m ²		142199	
7	FS 542	2.476 m ²		142199	
7	FS 543	2.015 m ²		142199	
7	FS 544	8.660 m ²		142199	
5	FS 176	4.001 m ²	4.001 m ²	143613	FS 176
5	FS 178	6.500 m ²	6.500 m ²	143613	FS 178
Gesamt		64.411 m ²	64.397 m ²		

Parzelle 1	8.049 m ² BlmA	WoBau
Parzelle 3	7.537 m ² BlmA	Wobau
Parzelle 2	616 m ² Gemeinde	Zufahrtsstraße
Parzelle 4	37.694 m ² Gemeinde	Schulstandort
FS 176	4.001 m ² Gemeinde	Stellplätze, Grünfläche
FS 178	6.500 m ² Gemeinde	Stellplätze, Grünfläche

Gesamt	64.397 m ²	
davon	15.586 m ² BlmA	
	48.811 m ² Gemeinde	



Teilungsplan als Anlage zum Notarvertrag

Grundlage: Teilungsentwurf V vom 01.10.2018
Gemarkung: Dahlwitz-Hoppegarten
Flur: 7
Flurstücke: 1785

Lage: Virchowstraße
Maßstab: 1: 1000
GB-Nr.: 17796-DH

Dipl.-Ing. Joachim Robert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 73
15366 Neuenhagen b. Berlin, den 01. Okt. 2018

Flächen und Maßangaben
vorbehaltlich der Vermessung
und Übernahme in das Kataster.

Dipl.-Ing. J. Robert ÖbVI
Hauptstraße 73
15366 Neuenhagen b. Berlin
Tel.: 03342 203457
Fax: 03342 201268
www.vermessung-robert.de