

i. V. D. 2
22. OKT. 2025



**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan
„Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“**

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich
<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Anlage 01

Die **Gemeinde Hoppegarten**,

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Sven Siebert, Lindenallee 14 in 15366 Hoppegarten

– nachfolgend **Gemeinde** genannt –

und

der Landkreis Märkisch – Oderland,

vertreten durch den Landrat Gernot Schmidt, Puschkinplatz 12, 15306 Seelow

– nachfolgend **Landkreis** genannt –

– nachfolgend gemeinsam **Vertragsparteien** genannt –

schließen nachfolgenden Vertrag über die Bebauung und Erschließung des Baugebietes „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“.

Präambel

Der Landkreis beabsichtigt auf den in § 1 näher bezeichneten Flächen den Neubau von einer X-zügigen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe inkl. der Außenflächen für den Aufenthaltsbereich der Schüler, der Außensportflächen sowie einer X-Feldsporthalle.

Neben der Neuerrichtung der Oberschule plant die Gemeinde im Rahmen des genannten Bebauungsplanverfahrens den Umbau der Haupteinfahrtsstraße „Am Kleinbahnhof“. Geplant ist eine Verbreiterung des Straßenkörpers für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Optimierung und der Ausbau der bestehenden Geh- und Radwege entlang der Straße „Am Kleinbahnhof“.



Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Kreisstraße „Lindenallee“ (K 6425). Die innere Erschließung erfolgt vollständig über die Straße „Am Kleinbahnhof“ sowie der für den Oberschulcampus herzustellenden Erschließungsanlagen (Zufahrt von der Straße „Am Kleinbahnhof“ und Stellplatzflächen für den Schulneubau und Neubau der Sporthalle).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat der Planung im Grundsatz zugestimmt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 25.09.2023 (DS 455/2023/19-24) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Offenlage des Bebauungsplans gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zeitraum 27.06.2025 bis 31.07.2025 durchgeführt, der Beschluss dafür erfolgte am 02.06.2025 (DS 140/2025/24-29).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand XX/XXXX vom X nebst Begründung und Umweltbericht ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt.

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

I. Einleitungsbestimmungen

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Herstellung von Zuwegungen zur Erreichbarkeit der Flächen des zukünftigen Gesamtschulstandortes, deren technische Erschließung sowie naturschutzfachliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee/Virchowstraße“.
- (2) Das Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 7, Flurstücke 1810 (teilw.) und 1813 (teilw.).
- (3) Wesentliche Bestandteile dieses Vertrages sind:



- Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan „Schulcampus Lindenallee / Virchowstr.“
- Öffentlich rechtlicher Vereinbarung zum Neubau einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe zwischen dem Landkreis Märkisch-Oderland und der Gemeinde Hoppegarten
- Erbbaurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Hoppegarten und dem Landkreis Märkisch-Oderland

II. Private Erschließungsmaßnahmen

§ 2 Herstellungsverpflichtung

- (1) Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind über die Straße „Am Kleinbahnhof“ erschlossen.
- (2) Der Landkreis verpflichtet sich, die für die innere wegemäßige Erreichbarkeit von Teilflächen des Plangebietes und deren technische Erschließung erforderlichen Wege und Leitungen gem. nachfolgendem § 3 in eigenem Namen und auf eigene Rechnung herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

§ 3 Art und Umfang der Maßnahmen

- (1) Die Herstellungspflicht erstreckt sich auf folgende Maßnahmen im Vertragsgebiet:
 - a) Herstellung der Straßen, Wege, Plätze und Parkplätze einschließlich Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün
 - b) Herstellung der Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Wärmeversorgung, Telekom; die Abwasseranlage wird entsprechend dem vom Vorhabenträger eingereichten und mit Prüfungsvermerk vom WSE versehenen Planungsunterlagen errichtet; die Erschließung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserbeseitigung wird in einem separaten Vertrag zwischen dem WSE und dem Landkreis geregelt.



- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der oben genannten Maßnahmen sind maßgebend
- a) der künftige rechtsverbindliche Bebauungsplan in seinem bei Rechtswirksamkeit bestehenden Stand der Bekanntmachung,
 - b) die Darstellungen in **Anlage XY** und
 - c) die für das Vertragsgebiet auf Kosten des Landkreises durch ein geeignetes Planungsbüro für die Herstellung der Straßen, Wege, Grünanlagen und der Entwässerungseinrichtungen einschl. Grundstücksanschlüssen zu erstellenden Ausführungspläne und Bauausführungsunterlagen, welche im Rahmen der Bauanträge für die Genehmigung des Gesamtschulstandortes mit gymnasialer Oberstufe oder im Rahmen eines Freistellungsverfahrens vorgelegt werden.

Sollten sich gegenüber dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans Änderungen ergeben, so sind die endgültigen Festsetzungen maßgebend. Die privaten Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es dem Stand der Technik entspricht; sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und werkgerecht hergestellt werden.

- (3) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf nur mit Zustimmung der Gemeinde begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

§ 4 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

- (1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der für den Oberschulneubau erforderlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Landkreis auf eigene Kosten ein fachlich geeignetes und leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Mit den für die privaten Erschließungsanlagen erforderlichen Vermessungsarbeiten (z. B. Abstecken, Kontrollen, Bestandsplänen) beauftragt der Landkreis einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.



§ 5 Unterhaltung und Verkehrssicherung

Die Erschließungsanlagen werden durch den Landkreis auf eigenem Grund neu errichtet und verbleiben im Eigentum des Landkreises; Dem Landkreis obliegt daher auch ihre Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht. Klarstellend wird festgehalten, dass die Gemeinde die Erschließungsanlagen nicht in ihre Baulast übernimmt und diesbezüglich keine Erschließungsbeiträge erhebt.

§ 5 a Ausführungsfristen

(1) Der Landkreis verpflichtet sich, spätestens XX Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße“ vollständige Bauvorlagen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzureichen.

(2) Der Landkreis verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 36 Monaten ab der Baugenehmigung, jedoch spätestens nach XX Monaten ab Inkrafttreten des Bebauungsplans (je nachdem, welches Ereignis früher eintritt) fertig zu stellen.

III. Naturschutzrechtliche Maßnahmen

§ 6 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Landkreis verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde und dem Land Brandenburg für den Fall der Realisierung der Bebauung zur Übernahme der Pflicht, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und herzustellen. Die Verpflichtung gegenüber dem Land Brandenburg soll einen vom Land unmittelbar einklagbaren Anspruch beinhalten (Herstellungs- und Durchführungspflicht als echter Vertrag zu Gunsten eines Dritten).

Dies umfasst im Einzelnen folgende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

a) Die grünordnerischen Festsetzungen (Ziff. XY der textlichen Festsetzungen) sind entsprechend den Ausführungen in der



Begründung zum Bebauungsplan (S. XY) einzuhalten und die vorgesehenen Grünflächen herzustellen; eine dahingehende Grün- und Freiflächenplanung (entsprechend den Planungen gem. **Anlage XY**) wird im Rahmen der Verfahren zur Genehmigung des Bauvorhabens vorgelegt.

- b) Entsprechend der Fällgenehmigungen vom xx.xx.xxxx und vom xx.xx.xxxx (**Anlage XY**) sind X Ersatzpflanzungen im Vertragsgebiet gemäß den Ausführungen unter XY der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.
- c) Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten des Anhangs XY der FFH-Richtlinie sind gemäß Begründung zum Bebauungsplan, S. XY einzuhalten und durchzuführen.
- d) Die im Bebauungsplan vorgesehene Umwandlung von Wald in Bauland wurde mit Bescheid vom xx.xx.xxxx genehmigt (**Anlage XY**). Die in dem Bescheid angeordnete Ersatzaufforstung einer Fläche von 0,6 ha ist auf eigenem Grund nicht möglich. Der Landkreis wird diese Pflicht daher durch Abschluss eines Vertrages zur Ersatzaufforstung mit einem vom Landesbetrieb Forst Brandenburg anerkannten Dienstleister gem. **Anlage X** erfüllen. Die Erfüllung der Ersatzaufforstungspflicht wird vor Baubeginn durch Vorlage des unterzeichneten Vertrages an die Gemeinde nachgewiesen.
- e) Die weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die mit dem Bebauungsplan zugelassenen Bebauungen können nicht im Plangebiet oder sonst im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Der Landkreis verpflichtet sich daher, den erforderlichen Ausgleich und die erforderliche Kompensation durch Abschluss eines entsprechenden Ausgleichs- und Kompensationsvertrages über die Beteiligung an dem Flächenpool „XY“ mit der XY (**Anlage X**) zum Ausgleich der Versiegelung von XY m² Boden abzuschließen und die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird so gemäß Verordnung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Maßnahmen- und Flächenpools in Brandenburg (Flächenpoolverordnung - FPV) entsprechend den Ermittlungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (S. XY ff. der Begründung zum Bebauungsplan) erbracht. Die Erfüllung der Ausgleichspflicht wird vor Baubeginn durch Vorlage des unterzeichneten



Vertrages an die Gemeinde nachgewiesen.

Hinsichtlich Lage, Art und Umfang der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Einzelnen wird ergänzend auf den Bebauungsplan (**Anlage X**) und die textliche Beschreibung im Umweltbericht (ebenfalls **Anlage X**) verwiesen.

Die erstmalige Herstellung der Maßnahmen nach lit. X - X muss vollumfänglich bis spätestens zum Ablauf der auf den Abschluss der Bauarbeiten für den jeweiligen Teilabschnitt folgenden Vegetationsperiode erfüllt sein. Die Fertigstellung wird von der Gemeinde (Fachbereich Bau) abgenommen. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt XY.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter gegenüber der Gemeinde und dem Land Brandenburg, die Maßnahmen nach Abs. 1 lit. X – X auf eigene Kosten für die Dauer von 3 Jahren zu entwickeln (Pflicht zur Entwicklungspflege), dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten, etwaige Bepflanzungen zu pflegen sowie diese bei einem Ausfall – insbesondere aus alters- oder krankheitsbedingten Gründen – auf eigene Kosten zu erneuern (Pflege- und Unterhaltungspflicht). Der Entwicklungszeitraum beginnt mit Abschluss der erstmaligen Herstellung der Maßnahme und erfolgter Abnahme der jeweiligen Maßnahme durch die Gemeinde.
- (3) Das Land Brandenburg und/oder die Gemeinde sind berechtigt, bei Nichterfüllung der Verpflichtungen nach Abs. 1 lit. X – X und 2 Herstellungs-, Entwicklungspflege- und Erhaltungsmaßnahmen zum Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes und des Umweltberichts auf Kosten von XY selbst durchzuführen (Selbsteintrittsrecht bei Nichterfüllung), wenn XY zuvor schriftlich erfolglos zur Pflichterfüllung innerhalb von 3 Monaten ab Zugang der Aufforderung aufgefordert wurde. Der Vorhabenträger hat die aus dem Selbsteintritt des Landes oder der Gemeinde entstehenden Kosten vollumfänglich zu erstatten.

Die Gemeinde und das Land Brandenburg sind berechtigt, im Rahmen der Herstellung und des dauerhaften Erhalts der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das Baugrundstück selbst zu betreten oder durch beauftragte Personen betreten zu lassen. XY ist verpflichtet, die Durchführung der Maßnahmen durch die vorgenannt berechtigten Personen zu dulden (Duldung der Ersatzvornahme).



- (4) Der Landkreis ist verpflichtet, unaufgefordert der Gemeinde unverzüglich nach Abschluss der erstmaligen Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Abs. X lit. X - X die erfolgte erstmalige Herstellung anzuzeigen. Zum Zweck einer (Schluss-) Abnahme der hergestellten Maßnahmen nach Abs. X lit. X - X durch die zuständige Naturschutzbehörde verpflichtet sich der Vorhabenträger, dieser oder von dieser beauftragten Dritten den Zutritt zum Grundstück zu gewähren. Dies gilt entsprechend für die fortlaufende Überprüfung der Erhaltung und Pflege der Maßnahmen nach Abs. X.

§ 7 Kosten der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Landkreis trägt sämtliche Kosten, die mit der Herstellung, Entwicklung, Unterhaltung und Erhaltung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden sind.

Soweit der Gemeinde in Bezug auf die Herstellung, Entwicklung, Unterhaltung oder Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kosten entstehen, verpflichtet sich der Landkreis, die Gemeinde hiervon freizustellen.

§ 8 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.

IV. Schlussbestimmungen

§ 9 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 10 Eigentümerwechsel



Für den Fall des Eigentümerwechsels an den Grundstücken ist der Landkreis verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag in der notariellen Kaufvertragsurkunde aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass dieser etwaige weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichtet.

§ 11 Vertragsstrafe

- (1) Für den Fall der schuldhaften Nichtdurchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 6 Abs. 1 lit. a-c) vereinbaren die Parteien eine Vertragsstrafe bis zu X Euro pro abgelaufenen Monat je nach Anteil nicht erfüllten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; dies begrenzt auf einen Betrag in Höhe von X Euro.
- (2) Die Zahlung der Vertragsstrafe entbindet nicht von der Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen.

§ 12 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen von XY, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Rücktritt und Anpassung des Vertrages

- (1) Der Landkreis ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum xx.xx.xxxx in Kraft getreten ist oder im Vertragsgebiet bis dahin nicht eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.



- (2) Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde zu erklären. Die Rücktrittserklärung muss spätestens drei Monate nach Vorliegen des Rücktrittsgrunds der Gemeinde zugegangen sein.
- (3) Die Parteien vereinbaren eine Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse, insbesondere, wenn sich bei der Bauplanung/Bauausführung auf Grund nicht vorhersehbarer Umstände ergibt, dass die unter § 5a benannten Zeitfenster nicht realistisch einzuhalten sind.

§ 14 Schriftform und Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; das Schriftformerfordernis kann nicht abbedungen werden. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und XY 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 oder möglichst nahekommen.

Hoppegarten, den

Bürgermeister
Sven Siebert

Fachbereichsleiter
Peter Große

Der Landrat
Gernot Schmidt