

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Neubauernweg“

Zwischen

der **Gemeinde Hoppegarten**,

Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Sven Siebert,
(in der Folge als „**Gemeinde**“ bezeichnet)

und

der **LiZu GmbH**,

Okerstraße 4, 12049 Berlin,
vertreten durch die Geschäftsführer*innen Anne Brammen und Jakob Kolb,
(in der Folge als „**Vorhabenträgerin**“ bezeichnet)

beide Parteien gemeinsam als „Vertragsparteien“ bezeichnet,

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Flurstück 1051 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, ein Wohnensemble mit ca. 35 Wohneinheiten, gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie einer das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzung zu errichten. Der Vertrag dient der Umsetzung des Vorhabens, einschließlich des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs.
- (2) Das Vertragsgebiet liegt in der Gemeinde Hoppegarten, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 6, und umfasst die Flurstücke 1051 (teilweise) und 82 sowie Teilflächen der Flurstücke 1048, 1057 und 1251. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens nach Abs. 1 stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Neubauernweg“ auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubauernweg“ ist in der **Anlage 1** dargestellt.
- (3) Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans „Neubauernweg“ (Planzeichnung und textliche Festsetzungen), Stand xx.xx.xxxx

Anlage 2: Gemeindevertretungsbeschluss DS 393/2023/19-24

§ 2 Herstellungsverpflichtungen

- (1) Die innergebietliche Erschließung des im Bebauungsplan „Neubauernweg“ festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiets einschließlich der Herstellung der erforderlichen Anschlüsse an die

Bearbeitungsstand: 14.01.2026

bestehende Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) obliegt der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten.

- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich, alle zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen nach Abs. 1 bis an die Begrenzungslinie des Allgemeinen Wohngebiets erforderlichen Zustimmungen bzw. Genehmigungen zu erteilen.

§ 3 Naturschutzfachliche Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

1. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September)
2. Ordnungsgemäße Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen während der Bauphase.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. eine Streuobstwiese mit einer Fläche von 3.100 m²,
2. im Übrigen eine naturnahe Wiese

nach Maßgabe der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Neubauernweg“ anzulegen und zu unterhalten.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich

1. im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 13 Bäume der Pflanzliste I oder II zu pflanzen
2. im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 5% der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste III zu bepflanzen
3. auf der privaten Grünfläche "Freizeitfläche" auf einer Fläche von mindestens 600 m² frei wachsende Gehölzflächen in einer Mindestdiefe von 5,00 Metern mit Arten der Pflanzliste III anzulegen
4. die Dachflächen in einem Umfang von 1.105 m² extensiv nach Maßgabe der grünordnerischen Festsetzung Nr. 10 mit einer Sedum-Gras-Schicht auf Bodensubstrat mit einer Stärke von mindestens 10 cm zu begrünen
5. auf Teilflächen des Flurstückes 1053 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten zwei Vogelnistkästen anzubringen.

- (4) Mutterboden, der bei der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 4 Kostenübernahme für naturschutzfachliche Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin übernimmt sämtliche Kosten für die Planung, Herstellung, Unterhaltungspflege und Erhaltung der in § 3 genannten naturschutzfachlichen Maßnahmen.

§ 5 Ausführungsfristen

- (1) Die Artenschutzmaßnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 5 sind im Zuge der Baufeldfreimachung, vor Beginn der darauffolgenden Brutzeit, durchzuführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Neubauernweg" prüffähige Bauantragsunterlagen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Bauordnungsamt des Landkreises Märkisch-Oderland, einzureichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und innerhalb von 24 Monaten ab Baubeginn die Nutzungsaufnahme nach § 83 Abs. 2 BbgBO anzuzeigen. Der Fristlauf wird durch nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, zum Beispiel die Insolvenz von beauftragten Unternehmen, gehemmt.
- (4) Wenn und soweit nach der Spielplatzsatzung der Gemeinde die Pflicht zur Herstellung eines Spielplatzes besteht, ist dieser in dem auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme folgenden Jahr fertigzustellen.
- (5) Die Fertigstellung des Spielplatzes ist der Gemeinde Hoppegarten schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde wird die Spielgeräte nach Eingang der Fertigstellungsanzeige auf Einhaltung der Spielplatzsatzung prüfen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 dieses Vertrags festgelegten naturschutzfachlichen Maßnahmen bis spätestens 12 Monate nach Anzeige der Nutzungsaufnahme nach § 83 Abs. 2 BbgBO gegenüber dem Bauordnungsamt fachgerecht umzusetzen. Die Fertigstellung ist schriftlich bei der Gemeinde anzuzeigen. Die Gemeinde Hoppegarten wird die Umsetzung der Maßnahmen nach Fertigstellung seitens der Vorhabenträgerin prüfen.
- (7) Die Fertigstellungspflege für die unter § 3 Abs. 3 Nr. 1. - 3. aufgeführten Bäume und Gehölze beträgt 12 Monate. Die Entwicklungspflege für die genannten Maßnahmen beträgt 48 Monate, ab Abschluss der Fertigstellungspflege. Die Pflanzungen sind entsprechend der geltenden Regelungen nach DIN 18916 vorzunehmen.

§ 6 Vertragsstrafe

- (1) Für den Fall der schuldhaften Nichtdurchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 3 Abs. 2 & Abs. 3 vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe von 500 € pro nach Ablauf der Herstellungsfrist nach § 5 Abs. 7 abgelaufenem Monat.
- (2) Für den Fall der schuldhaften Nichtdurchführung der Errichtung eines nach der Spielplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Spielplatzes vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe von 500 € pro nach Ablauf der Herstellungsfrist nach § 5 Abs. 5 abgelaufenen Monat.

- (3) Die Zahlung der Vertragsstrafe entbindet nicht von der Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen.
- (4) Für den Fall der Nichteinhaltung der Bestimmungen des § 5 (3) des vorliegenden Vertrags hinsichtlich des Fristablaufs für die Nutzungsaufnahme des Objekts, behält sich die Gemeinde vor, den Bebauungsplan über ein reguläres Verfahren aufzuheben. Dem Vorhabenträger ist vor Beginn der Aufhebung innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben. Die finale Entscheidung zur Aufhebung des Bebauungsplans oder einer Fristverlängerung obliegt der Gemeindevertretung Hoppegarten als Satzungsgeberin.

§ 7 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle in diesem städtebaulichen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen rechtsverbindlich auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, ihrerseits weitere Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Im Falle der Rechtsnachfolge hat der bisher Verpflichtete die Gemeinde schriftlich über den Vorgang und die dann verpflichteten natürlichen und/oder juristischen Personen zu unterrichten. Die entsprechenden Verträge sind der Gemeinde in dem erforderlichen Umfang zur Kenntnis zu geben.

§ 8 Kosten

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten, die bei der Vorbereitung, dem Abschluss und der Durchführung dieses städtebaulichen Vertrages anfallen. Die Kosten eigener anwaltlicher Beratung tragen die Vertragsparteien selbst.

§ 9 Haftung

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Aufstellung und Beschluss eines Bebauungsplanes begründet werden kann. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige planbedingte Aufwendungen der Vorhabenträgerin ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Im Übrigen gilt die gesetzliche Haftung.
- (2) Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung für die Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch Dritte sowie für die Realisierung oder konkrete Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen oder Zielsetzungen in jedem Einzelfall umgesetzt oder verwirklicht werden können.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit dem kumulativen Eintritt der nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen wirksam:

1. die Gemeindevertretung genehmigt den Abschluss dieses Vertrages im Rahmen des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses,
2. der Bebauungsplan „Neubauernweg“ tritt in Kraft,
3. die Gemeinde schließt einen wirksamen Kaufvertrag oder Grundstücksüberlassungsvertrag zur Überlassung einer ca. 800 m² Teilfläche des Flurstücks 1051 der Flur 6, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten nach Maßgabe des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 17.04.2023, DS 393/2023/19-24.

§ 11 Schriftformerfordernis

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses. Mündlich getroffene Absprachen sind unwirksam. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 12 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so sollen sie im Übrigen gleichwohl wirksam werden und bleiben. Eine unwirksame Bestimmung ist in diesem Fall durch diejenige zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem erstrebten Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt sinngemäß, falls dieser Vertrag eine oder mehrere Lücken enthalten sollte.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen der geplanten Vorhaben und Maßnahmen sind. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung - soweit erforderlich - mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen oder zu ergänzen.

Hoppegarten, den _____

Für die Gemeinde:

Bürgermeister Sven Siebert

Stellvertreter gem. § 56 (3) Satz 2 BbgKVerf Herr Große

Für die Vorhabenträgerin:

Geschäftsführer*innen Anne Brammen und Jakob Kolb