

**1. Änderung des Städtebaulichen Vertrages**  
**UR-Nr. FI 1040/2009 vom 07.10.2009**  
**für die Maßnahme Neue Hakeburg**  
**Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“**  
**in Kleinmachnow**  
**- Konzept -**

**Vorbemerkung**

[zu aktualisieren/zu ergänzen]

Die Festsetzung des Bebauungsplans setzt voraus, dass vertragliche Regelungen zur Erschließung und Bebauung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen werden. Deshalb wird dieser Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen.

**§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage [NN]** durch Schraffur gekennzeichneten Flächen. Zusätzlich übernimmt der Eigentümer<sup>1</sup> Verpflichtungen außerhalb des Vertragsgebiets in den als Maßnahmen N3 ~~und N7~~ im Ursprungs-Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ festgesetzten Flächen ~~und für die Flächen G1 und G10.~~

(2) An den im Vertragsgebiet liegenden Grundstücken bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:

[...]

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vom Eigentümer<sup>1</sup> nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Der Eigentümer führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch.

---

<sup>1</sup> Eigentümer: VIVARO GmbH & Co. Grundbesitz KG, Nicolas Tommasini, Geschäftsführer, c/o Bock & Kollegen GmbH & Co. KG, Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin

(4) Die Gemeinde wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans für das Vertragsgebiet sowie parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow betreiben. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Gemeinde für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.

## **§ 2 Nutzungskonzept**

(1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ (Stand [...]) (**Anlage [NN]**) zugrunde.

(2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die vorliegenden Planungen vorläufig sind und dass das Bebauungsplan-Verfahren weiterzuführen ist. Die endgültigen Planungs- und Nutzungsdaten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Der Vertrag ist im Falle wesentlicher Abweichungen gem. § 11 Abs. 3 anzupassen.

## **§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(1) Der Eigentümer<sup>1</sup> verpflichtet sich, nach Maßgabe der folgenden Absätze auf Flächen in seinem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt - von verlegten Leitungen abgesehen - bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

(2) Zugunsten der Gemeinde sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für folgende Rechte einzutragen:

1.a) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf den Grundstücken Grundbuch Kleinmachnow Blatt 9501 lfd. Nr. 7 (WA 3, Neue Hakeburg) einzutragen:

aa) auf der Fläche G7:  
ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.2.7]

- bb) auf der Fläche G8:  
ein mindestens 3,0 m breites Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Fläche G 12, an die Fläche für Wald sowie an die Flächen FL2 oder GL1,  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.2.8]
- cc) [entfällt]
- dd) auf der Fläche G11:  
ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.2.9]
- ee) auf den Flächen FL2, GL1, ~~GL2~~ und GL12:  
ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.2.6, Teil A]
- ff) auf der Fläche GL2:  
ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.2.6, Teil B,  
Ergänzend: Dieses Gehrecht soll so formuliert werden, dass auch einzelne Bürger gegen dessen Beeinträchtigung vor dem Verwaltungsgericht klagen können, vgl. DS-Nr. 007/17/2 vom 20.07.2016.]
- gg) auf den Flächen L5, L7 und L8:  
ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger,  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.3.2]
- hh) auf den Flächen FL2, GL1, GL2, L4, L5 und L6:  
ein Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger.  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.3.1]
- ii) auf der Fläche FL2:  
~~ein Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger, ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger und zugunsten des für die Nutzungen im Sondergebiet WA3 notwendigen Lieferverkehrs.~~  
[siehe B-Plan-Entwurf, Textl. Festsetzung Nr. 5.1.1]

1.b) [entfällt]

2. Geh- und Radfahrrechte sind bereits aufgrund des städtebaulichen Vertrages mit der Telekom vom 23.01.2006 (UR-Nr. Fl 11/2006 des Notars John Flüh in Berlin) mit teilweise den in Ziff. 1 benannten Rechten entsprechendem Inhalt in das Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 9501 eingetragen (vgl. Abt. II, lfd. Nr. 3).

Zur Erfüllung der Verpflichtungen aus Ziff. 1 beantragt der Eigentümer<sup>1</sup> beim Grundbuchamt, den Text der Bewilligung entsprechend der Ziff. 1 zu ändern.

Dem Antrag ist die diesem Vertrag als **Anlage [NN]** beiliegende Anlage beizufügen. Die Gemeinde bewilligt die Eintragung der vorstehenden Eintragung. Der amtierende Notar wird beauftragt, den Antrag beim Grundbuchamt zu stellen.

3. In dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Telekom vom 23.01.2006 (UR-Nr. Fl 11/2006 des Notars John Flüh in Berlin), dort § 3 Abs. 4, hat sich die Gemeinde zur Einschränkung des Gehrechts auf der Fläche GL2 unter bestimmten Bedingungen verpflichtet. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Pflicht mit folgendem Inhalt zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer<sup>1</sup> fortbestehen soll:

Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Beschränkung der gemäß vorstehenden Ziff. 1a lit. ff) bewilligten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf der im Bebauungsplan mit GL2 bezeichneten Fläche dahingehend zu bewilligen, dass

- a) das vorstehend unter Ziff. 1a lit. ff) bewilligte Geh- und Radfahrrecht auf ein ausschließliches Gehrecht beschränkt wird,
- b) dieses Gehrecht zwischen 20:00 Uhr und 08:00 Uhr ~~und zusätzlich zwischen Sonnenunter- und Sonnenaufgang~~ ausgeschlossen ist sowie an bis zu ~~30~~ 4 Tagen im Jahr für Veranstaltungen (nach Wahl des jeweiligen Eigentümers der belasteten Fläche) ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehende Verpflichtung der Gemeinde steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der jeweilige Eigentümer der belasteten Fläche GL2 als Umwegung um die Neue Hakeburg auf den Flächen G8, G12 ~~G10~~ und G11 ~~G9~~ einen mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke auf eigene Kosten herstellt. Der Eintritt dieser Bedingungen ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

Die Erstellung der Umwegung ~~ist mit der Gemeinde abzustimmen~~ hat im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen. Der Eigentümer<sup>1</sup> wird diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung übertragen.

(3) Der Eigentümer<sup>1</sup> verpflichtet sich, die Mitbenutzung des am Machnower See verlaufenden Weges, dessen Verlauf im Lageplan **Anlage 4** durch eingemessene Achspunkte dargestellt ist, als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit zu dulden, soweit der Weg im Vertragsgebiet auf den Flurstücken 303, 5 und 306 verläuft. Er beantragt und bewilligt die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde. Der amtierende Notar wird beauftragt, den Antrag beim Grundbuchamt zu stellen. Der Eigentümer<sup>1</sup> ist nicht zur Herstellung des Weges verpflichtet. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass sich die Verkehrssicherungspflicht für den Weg nach dessen Charakter als Waldweg richtet. Sollte sich die Verkehrssicherungspflicht aufgrund eines Ausbaus des Weges durch die Gemeinde erweitern, so übernimmt die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht für den Weg vollständig.

(4) [entfällt]

#### § 4 Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Vertragsgebiet grenzt an die öffentlich gewidmete Karl-Marx-Straße an. Die innere Erschließung des Vertragsgebiets erfolgt durch private Verkehrsflächen. Der Eigentümer<sup>1</sup> ist verpflichtet, die privaten Verkehrsanlagen sowie den Anschluss an die öffentliche Karl-Marx-Straße nach den Vorgaben des Bebauungsplans und dieses Vertrages herzustellen.

(2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telefon) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit dem Eigentümer<sup>1</sup> durchgeführt werden. Es ist Aufgabe des Eigentümers, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen, hierfür die erforderlichen Kosten zu tragen, soweit dies nicht Aufgabe der Versorgungsunternehmen ist, und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

## § 5 Zufahrtsregelung

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Zufahrt zur Neuen Hakeburg im Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen im westlich angrenzenden Bereich „Am Hochwald“ sowie auf Beeinträchtigungen der Vegetation im Bereich der östlichen Zufahrt geregelt werden muss. Die nachfolgend formulierten Zufahrtsregelungen sind für die Gemeinde Voraussetzung für die Festsetzung des Bauungsplans.

(2) Der Eigentümer<sup>1</sup> verpflichtet sich sicherzustellen, dass

1. die Zufahrt von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) ausschließlich von Liefer- und Müllfahrzeugen sowie von Kraftfahrzeugen mit einer Höhe von über 3 m, nicht jedoch von Bussen, genutzt wird;
2. ~~[entfällt] die Zufahrt von der K.-Marx-Straße (östliche Zufahrt), die von den sonstigen Kraftfahrzeugen genutzt werden kann, gesperrt wird, wenn die an der Neuen Hakeburg vorhandenen zulässigen Stellplätze belegt sind;~~
3. Stellplätze ausschließlich auf der Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, an der privaten Verkehrsfläche G11) G10 und in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgarage) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im WA3 hergestellt werden.

(3) Zur Sicherung der Zugangsbeschränkungen gemäß Absatz 2 verpflichtet sich der Eigentümer

1. die Zufahrt von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) in geeigneter Weise für Lieferfahrzeuge und Müllfahrzeuge herzustellen; dabei sind die Regelungen des Bauungsplanes zur zulässigen Befestigung von Wegen sowie die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12.11.1997 (GVBl. II/97, S. 862 ff.) zu beachten;
2. an der Zufahrt von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) Zugangsschranken am westlichen Ende der Zufahrt unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an der westlichen Grenze des Baugebiets WA3 herzustellen, die mit einer Video- und Gegensprechanlage ausgestattet sind, damit der Zugang ferngesteuert geregelt werden kann; alternativ dazu sind gleichwertige andere technische Lösungen zulässig;
3. ~~[entfällt] an der Zufahrt zur Neuen Hakeburg von der Karl-Marx-Straße (östliche Zufahrt) am östlichen Ende eine Schrankenanlage zu installieren; diese ist mit einer Ampelanlage zu koppeln, die die automatische Sperrung~~

~~der Zufahrt im Falle der elektronisch zu registrierenden Belegung der Stellplätze auf der Hakeburg sicherstellt, sowie mit einer Gegensprechanlage, um den Hotelnutzern Benutzern und Besuchern die Zufahrt zu gewähren; alternativ dazu sind gleichwertige andere technische Lösungen zulässig;~~

4. ~~den Parkplatz G10 für 42 Stellplätze die Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, an der privaten Verkehrsfläche G11) mit wassergebundener Decke herzustellen;~~
5. die Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im WA3 unter dem Gebäude H2 mit mindestens 48 Plätzen mit mindestens 50 Stellplätzen herzustellen.

**[noch zu prüfen:]** Die Pflichten nach Ziff. 1 – 3 sind vor Nutzungsbeginn ~~der Schank- und Speisewirtschaft (sowie ggf. vor Nutzungsbeginn des mit Baugenehmigung vom 25.07.2008 genehmigten Gastgartens), die Pflicht nach Ziff. 4 vor Nutzungsbeginn des geplanten Hotels der geplanten ergänzenden Wohnbebauung~~ und die Pflicht nach Ziff. 5 ist gleichzeitig mit der Errichtung der ergänzenden Wohnbebauung auf der Fläche H2 im WA3 zu erfüllen.

Soweit die vorstehenden Maßnahmen auf Grundstücksflächen der Berlin-Brandenburg International School – BBIS – durchzuführen sind, wird die Gemeinde diese durch städtebaulichen Vertrag verpflichten, dem Eigentümer die Herstellung zu gestatten; über die Nutzungsentschädigung hierfür hat sich der Eigentümer nach eigenen Angaben mit der BBIS geeinigt.

(4) **[noch zu prüfen:]** Bis zur Herstellung der Tiefgarage im WA3 und der Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, an der privaten Verkehrsfläche G11) sollen vorübergehend Stellplätze auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Gelände südlich der Fläche FL2 auf der als private Parkanlage festgesetzten Fläche sowie auf der für die ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Fläche genutzt werden. Die Gemeinde stellt ihr Einvernehmen für eine zeitlich befristete Befreiung - soweit dies noch erforderlich sein sollte - insoweit in Aussicht. Sie weist jedoch darauf hin, dass der Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung der Befreiung im Rahmen eines entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens zuständig ist.

(5) **[entfällt]**

(6) Zur Sicherung der vom Eigentümer nach den Absätzen 2 und 3 übernommenen Verpflichtungen für die Zufahrtsbeschränkungen vereinbaren die Parteien folgende Vertragsstrafenregelung:

**[noch zu ergänzen]**

## § 6 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Der Eigentümer<sup>1</sup> verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht auf den Grundstücksflächen des Vertragsgebiets zu realisieren. Für Grünanlagen ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916/18917 und eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer, die privaten Parkanlagen dauerhaft zu pflegen.

Der Eigentümer<sup>1</sup> ist insbesondere verpflichtet,

- a) die in den textlichen Festsetzungen 4.11.3 zur Fläche N3 beschriebenen Maßnahmen vollständig durchzuführen. Die Fläche liegt außerhalb des Vertragsgebiets. Eigentümer der Fläche ist die BBIS Berlin-Brandenburg International School. Die Gemeinde wird die BBIS durch städtebaulichen Vertrag verpflichten, dem Eigentümer die Herstellung ohne Nutzungsent-schädigung zu gestatten;
- b) die in der textlichen Festsetzung 4.11.2 zur Fläche N2 beschriebenen Maß-nahmen durchzuführen;
- c) **[entfällt]**
- d) die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume zu erhalten;
- e) die in der textlichen Festsetzung 4.8 geforderte Gestaltung der privaten Parkanlagen im Vertragsgebiet unter gartendenkmalpflegerischen Ge-sichtspunkten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde durchzuführen.

Die vorstehenden Maßnahmen sind in folgenden Fristen durchzuführen:

- 1. **[entfällt]**
- 2. die restlichen Maßnahmen spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertig-stellung des ersten Neubaus im WA3, ~~soweit die Maßnahmen nicht schon im Zusammenhang mit der erteilten Baugenehmigung für gastronomische Nutzungen durchzuführen waren.~~

(2) **[noch zu prüfen:]** Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Ver-tragsgebiet ausgeglichen werden können, wird die Gemeinde auf einer Fläche am Buschgraben, Gemarkung Kleinmachnow, Flur 10, Flurstück 266, flächige Gehölzpflanzungen auf 4.090 m<sup>2</sup> oder gleichwertige ökologisch verbessernde

Maßnahmen durchführen. Der Eigentümer<sup>1</sup> zahlt der Gemeinde hierfür einen Ausgleichsbetrag von **[NN]** €. Der Betrag ist einen Monat vor Einreichung eines Bauantrags für einen Neubau im Gebiet WA3 an die Gemeinde zu zahlen. Sollte der Betrag nicht fristgerecht gezahlt werden, ist die Gemeinde berechtigt, ihr Einvernehmen zu dem Bauantrag zu verweigern.

(3) Der Eigentümer<sup>1</sup> verpflichtet sich, die artenschutzfachlichen Auflagen gemäß **Anlage [NN]** zu erfüllen.

(4) Dem Eigentümer ist bekannt, dass

- a) vor der Erteilung einer Baugenehmigung, die die Umwandlung von Wald zur Folge hat, das Verfahren zur Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz durchzuführen ist und hierbei voraussichtlich Kompensationsmaßnahmen oder Kompensationszahlungen gefordert werden;
- b) entfällt
- c) vor der Entfernung von Bäumen das Antragsverfahren nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde durchzuführen ist und Ausgleichspflanzungen durchzuführen oder Ausgleichszahlungen zu leisten sind.

Die Gemeinde unterstützt den Eigentümer in den vorgenannten Verfahren.

## **§ 7 Baumaßnahmen**

(neu) Der Eigentümer<sup>1</sup> ist verpflichtet, die ergänzende Wohnbebauung im WA3 erst dann zu realisieren, nachdem die Instandsetzung von Außenwänden (im Sinne DIN 276, Kostengruppe 330) und Dächern (im Sinne Kostengruppe 360) der denkmalgeschützten Borganlage abgeschlossen ist. Verstößt der Eigentümer<sup>1</sup> gegen diese Pflicht, so ... [noch zu ergänzen]

(neu) Für die ergänzende Wohnbebauung im WA3 westlich der denkmalgeschützten Borganlage führte der Eigentümer gemeinsam mit der Gemeinde im Zeitraum 16.08.2016 bis 04.11.2016 ein Workshop-Verfahren durch, an dem sechs Architekturbüros teilnahmen. Der Eigentümer ist verpflichtet, den von der Jury im Workshop-Verfahren empfohlenen Beitrag – den Beitrag des Büros Thomas Hillig Architekten GmbH, 10999 Berlin – in Abstimmung mit der Gemeinde weiterzuentwickeln und umzusetzen. ... [noch zu ergänzen]

(1) **[noch zu prüfen:]** Der Eigentümer<sup>1</sup> ist verpflichtet, das im Bebauungsplan unter Ziff. 7.2 festgesetzt Staffelgeschoss so auszubilden, dass das Staffelge-

schoß von der südlichen Fassade um mindestens 1/4 der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt. Verstößt der Eigentümer gegen diese Pflicht, so ist er gegenüber der Gemeinde zur Zahlung eines pauschalier-ten Schadensersatzes verpflichtet, den die Gemeinde nach dem gutachterlich zu schätzenden Mehrertrag bestimmen kann, den der Eigentümer durch die vereinbarungswidrige bauliche Ausnutzung innerhalb von 10 Jahren erwirt-schaften kann.

(neu) Der Eigentümer ist verpflichtet, unmittelbar nördlich der ergänzenden Wohnbebauung im WA3 zur Abfangung des anstehenden Geländes in der Fläche für Wald eine mindestens 1,50 m hohe Stützmauer zu errichten und dauerhaft zu erhalten ... [noch zu ergänzen]

(2) Der Eigentümer ist verpflichtet, spätestens bis zur Fertigstellung der ergänzenden Wohnbebauung im Gebiet WA3 einen mindestens 3,0 m breiten Fuß- und Radweg zur Umfahrung der Neuen Hakeburg auf den Flächen ~~G8~~, ~~G10~~ G12 und ~~G9~~ G11 mit wassergebundener Decke herzustellen. Verstößt der Eigen-tümer gegen diese Verpflichtung trotz Mahnung und Fristsetzung von drei Mo-naten, räumt er der Gemeinde bereits jetzt das Recht ein, den Weg mit den Mitteln der Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 1c) zu angemessenen Bedingungen auf Kosten des Eigentümers selbst herzustellen.

## **§ 8 Allgemeine Pflichten des Eigentümers**

(1) Der Eigentümer<sup>1</sup> ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in enger Zu-sammenarbeit mit der Gemeinde durchzuführen. Der Eigentümer wird die not-wendigen Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Der Eigentümer benennt einen Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.

(3) Der Eigentümer hat die Gemeinde über den jeweiligen Stand der Planun-gen zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen. Er hat die Gemeinde je-weils einen Monat vor Stellung eines Bauantrags schriftlich durch Übersendung des geplanten Antrags zu informieren.

(4) Der Eigentümer wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterla-gen und Daten, die er zur Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben.

Er hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(5) Der Eigentümer wird im Falle der Übereignung seiner im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Der Eigentümer haftet auch bei einer Veräußerung der Grundstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die Gemeinde der Veräußerung und der befreienden Übertragung der Verpflichtungen schriftlich zustimmt. Voraussetzung für die Zustimmung zur befreienden Übertragung ist, dass sich der Erwerber schriftlich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen dieses Vertrages zu erfüllen. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung zur befreienden Übertragung der Verpflichtungen im Übrigen nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere der Mangel einer dem Vorhaben angemessenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Käufers.

(6) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Entwurf für den Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“, der Grundlage für diesen Vertrag ist, nicht an Rechtsmängeln leidet. Der Eigentümer<sup>1</sup> verzichtet darauf, Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan einzulegen.

## **§ 9 Verpflichtungen der Gemeinde**

(1) Die Gemeinde wird den Eigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften unterstützen.

(2) Die Gemeinde führt das Bebauungsplanverfahren durch. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

## **§ 10 Sicherheitsleistungen**

(1) Zur Sicherung der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Verpflichtungen des Eigentümers wird er der Gemeinde unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank in folgender Höhe übergeben:

[noch zu ergänzen]

Die Übergabe der Bürgschaften hat wie folgt zu erfolgen:

[noch zu ergänzen]

Die Gemeinde hat das Recht, das Einvernehmen für eine Baugenehmigung nach dem Bebauungsplan zu verweigern, solange die Bürgschaften nicht übergeben wurden. Die Bürgschaften werden durch die Gemeinde entsprechend den Leistungen des Eigentümers in Teilbeträgen freigegeben.

(2) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB sowie auf das Recht der Hinterlegung enthalten.

(3) Mehrere Vertragspartner der Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

(4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers ist die Gemeinde auch berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen dem Eigentümer für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(5) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der Eigentümer .

## **§ 11 Anpassung und Kündigung**

(1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.

(2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Eigentümer<sup>1</sup> Pflichten in den vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist von drei Monaten nicht einhält und sie die Nichteinhaltung zu vertreten hat oder wenn der Eigentümer seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugelassen wurde. Liegen die Kündigungsvoraussetzungen nur für Teile des Vertragsgebiets vor, so wird die Gemeinde den Vertrag nur insoweit kündigen, als die Fortsetzung des Vertrages für die restlichen Bereiche möglich und zumutbar ist.

(3) Dieser Vertrag verpflichtet die Gemeinde nicht zu einer bestimmten Planung. Deshalb werden sich die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichungen des künftigen Bebauungsplans gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen.

## **§ 12 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen**

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs.1 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Der Eigentümer trägt die Beurkundungskosten.

(6) Den Wert dieser Urkunde geben die Vertragsparteien mit \_\_\_\_\_ € an.

## **§ 13 Wirksamkeit, Erfüllungsort und Gerichtsstand**

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung diesem Vertrag zugestimmt hat.

(2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kleinmachnow.

Diesem Vertrag liegen [...] Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

### **Anlagenverzeichnis**

[noch zu ergänzen]