Anlage....2.....

Stand: 21.09.2017 (09.10.2017)

-Integrierte Entwurfsfassung-

1. Änderungsvertrag zum „Städtebaulichen Vertrag für die Maßnahme Hotel Neue Hakeburg Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ in Kleinmachnow“ zum Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

Urkundenrolle Nr. Fl /2017
- einseitig beschrieben

Verhandelt

zu Berlin am xx 2017

Vor dem unterzeichnenden Notar

John Flüh,

Behrenstraße 42, 10117 Berlin,

erschienen heute:

1. Herr Michael Grubert, geboren am 25. September 1959,
wohnhaft Tiefer Grund 9, 14532 Kleinmachnow,

2. Herr Hartmut Piecha, geboren am 16. Juni 1959,
geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10. 14532 Kleinmachnow,

beide nachfolgend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern im Falle des Erschienenen zu 1) als Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow und im Falle des Erschienenen zu 2) als Stellvertreter des Bürgermeisters der Gemeinde Kleinmachnow für die

Gemeinde Kleinmachnow

nachgewiesen durch Vorlage der öffentlichen Bekanntmachung vom 03. April 2009; eine Fotokopie des Amtsblattes für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 05/2009 wird als Anhang 1 zu dieser Urkunde genommen; und durch Beschluss Drucksache-Nr. 177/14 vom 18.12.2014; eine Fotokopie der Drucksache wird als Anhang 2 zu dieser Urkunde genommen,

- nachstehend **„Gemeinde"** genannt -,

3. Herr Bernd Ehret, geboren am 27.Januar 1974,
geschäftsansässig ebenda,

nachfolgend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Hakeburg Grundbesitz GmbH mit Sitz in Berlin
(Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 186156 B),

Geschäftsanschrift: c/o Bock & Collegen Steuerberatungsgesellschaft GmbH & Co. Treuhand KG, Lietzenburger Straße 46, 10789 Berlin .

- nachstehend **„Hakeburg GmbH"** genannt –

Zum Nachweis seiner Vertretungsberechtigung legte der Erschienene zu 3. Fotokopien der Handelsregisterauszüge des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg zu HRB 186156 B vor, die als Anhang 3 zu dieser Urkunde genommen werden.

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalausweise.

Der Notar belehrte die Erschienenen über die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen erklärten, es liege kein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG vor.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung des nachstehenden Vertrages:

1. Änderungsvertrag zum „Städtebaulichen Vertrag für die Maßnahme Hotel Neue Hakeburg Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ in Kleinmachnow“ vom 07.10.2009

Vorbemerkung

Die Vertragsparteien haben am 07.10.2009 den „Städtebaulichen Vertrag für die Maßnahme Hotel Neue Hakeburg, Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ in Kleinmachnow“ geschlossen (UR Nr. FI 1040/2009 des Notars John Flüh in Berlin - nachfolgend „Städtebaulicher Vertrag 2009“ genannt). Das Vertragsgebiet war Teil der Flächen, für die die Gemeinde den Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ aufgestellt hat, der am 16.04.2010 in Kraft getreten ist. Die Hakeburg GmbH (vormals: VIVARO GmbH) hat sich in diesem Vertrag unter anderem zur Übertragung künftig öffentlicher Flächen, zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Erschließungsmaßnahmen, zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und zu Bindungen im Zuge der Bebauung verpflichtet.

Bis auf die Übertragung der künftig öffentlichen Flächen und die Übernahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden die Verpflichtungen des Vertrages bisher nicht erfüllt. Die Hakeburg GmbH hat inzwischen die Absicht, im Vertragsgebiet ein Hotel zu errichten, aufgegeben. Sie verfolgt nunmehr den Plan, die denkmalgeschützte Neue Hakeburg und neu zu errichtende Gebäude für Wohnen zu nutzen. Auf ihre Anregung hin hat die Gemeinde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 eingeleitet, durch den die bisherige Sondernutzung Hotel aufgehoben und künftig Wohnnutzung zugelassen werden soll.

Aufgrund dieser Umplanung ist es erforderlich, den städtebaulichen Vertrag 2009 zu ändern und die vertraglichen Verpflichtungen an die geänderte Planung anzupassen.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit werden nachfolgend die geänderten Regelungen in die abgeschlossene Fassung des Vertrages vom 07.10.2009 integriert. Die Änderungen sind farblich und durch Kursiv-Druck, entfallende Passagen sind durch Streichung gekennzeichnet.

Vorbemerkung (der Fassung vom 07.10.2009)

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage A** durch Schraffur gekennzeichneten Flächen.

(2)
An den im Vertragsgebiet liegenden Grundstücken bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:
Die Grundstücke Gemarkung Kleinmachnow Flur 13 Flurstücke 306, 5, 303, 304, 305, 309, 2 stehen im Eigentum der Hakeburg GmbH. Die das Vertragsgebiet umgebenen Flurstücke 302, 307, 308, 310 und 297 stehen im Eigentum der BBIS Berlin Brandenburg International School GmbH. Auf deren Flächen sind die Maßnahmen N1 und N3 durchzuführen.

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die von der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch.

(4) Die Gemeinde wird das Verfahren zur Festsetzung des Änderungsbebauungsplans KLM-BP-025-2 für das Vertragsgebiet 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.

§ 1a Bodenordnung

Die Verpflichtungen der Hakeburg GmbH aus § 1a sind erfüllt.

§ 2 Bebauungsplan

(1)
Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg" (Stand 26.10.2017), der als **Anlage B** diesem (Änderungs-)Vertrag beigefügt ist, zu Grunde.

(2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die vorliegenden Planungen vorläufig sind und dass das Bebauungsplanverfahren 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) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) verpflichtet sich, nach Maßgabe der folgenden Absätze auf Flächen in ihrem 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)

Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die im Grundbuch erfolgte Eintragung des Gehrechts auf der Fläche GL2 wie folgt zu ergänzen: „Das Gehrecht wird im Interesse der Allgemeinheit und im Interesse jedes einzelnen Bürgers von Kleinmachnow begründet".

1.b) 1. entfällt

2. entfällt

3. In dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Telekom vom 23.01.2006 (UR-Nr. FI 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 der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) 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 (Fläche GL2) auf ein ausschließliches Gehrecht beschränkt wird,

b)

das Gehrecht zwischen 20:00 Uhr und 8:00 Uhr und an bis zu 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, G10 und 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. Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) wird diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung übertragen.

(3) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) 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. Sie beantragt und bewilligt die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde. Der amtierende Notar wird beauftragt, den Antrag beim Grundbuchamt zu stellen. Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) 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) Die Verpflichtung gem. Abs. 4 ist erfüllt.

§ 4 Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Vertragsgebiet grenzt an die öffentlich gewidmete Karl-Marx-Straße an. Die innere Erschließung des Vertragsgebiets erfolgt durch private Verkehrsflächen. Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) 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 der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH), ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträ-

gern 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 Bebauungsplans.

(2) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) verpflichtet sich sicherzustellen, dass

1. die Zufahrt von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) nur im Ausnahmefall und ausschließlich von Kraftfahrzeugen mit einer Höhe von über 3 m, nicht jedoch von Bussen, genutzt wird;

2. entfällt

3. Stellplätze ausschließlich auf der privaten Stellplatzfläche südlich G 11 und in der Tiefgarage hergestellt werden.

(3) Zur Sicherung der Zugangsbeschränkungen gemäß Absatz 2 verpflichtet sich die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH)

1. entfällt

2. an der Zufahrt von der Straße Am Hochwald Zugangsschranken am westlichen Ende der Zufahrt unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an der westlichen Grenze des Baugebiets WA 3 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

4. die Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, an der privaten Verkehrsfläche G 11) mit wassergebundener Decke entsprechend dem Gestaltungskonzept Parkplatz (**Anlage C**) herzustellen;

5.

die Tiefgarage innerhalb der als TGa1 festgesetzten Fläche im WA 3 mit mindestens 50 Stellplätzen herzustellen.

Die Pflichten nach Ziff. 2, 4 und 5 sind vor Nutzungsbeginn der in WA 3 zulässigen Neubauten zu erfüllen.

Soweit die vorstehenden Maßnahmen auf Grundstücksflächen der Berlin-Brandenburg International School GmbH – BBIS – durchzuführen sind, ist die Hakeburg GmbH verpflichtet, eine Einigung über die Gestattung der Herstellung herbeizuführen; über die Nutzungsentschädigung hierfür hat sich die Hakeburg GmbH nach eigenen Angaben mit der BBIS geeinigt.

(4)
Bis zur Herstellung der Tiefgarage im WA 3 und der Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, an der privaten Verkehrsfläche G 11) sollen vorübergehend Stellplätze auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Gelände südlich der Fläche FL2, die als private Parkanlage festgesetzt ist, 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 von der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) nach den Absätzen 2 und 3 übernommenen Verpflichtungen für die Zufahrtsbeschränkungen vereinbaren die Parteien folgende Vertragsstrafenregelung:

Für den Fall, dass gegen die Verpflichtung der Zufahrtsregelung von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) trotz einmaliger schriftlicher Mahnung der Gemeinde mit Fristsetzung von zwei Wochen wiederholt schuldhaft verstoßen wird, zahlt die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) eine Vertragsstrafe von 500,00 € pro festgestellten Verstoß an die Gemeinde, höchstens jedoch 50.000,00 € pro Jahr. Die Mahnung mit Fristsetzung ist nur einmal jährlich nach Feststellung eines Verstoßes erforderlich.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) 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 die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) , die privaten Parkanlagen dauerhaft zu pflegen.

Die VIVARO GmbH 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 Hakeburg GmbH ist verpflichtet, mit der BBIS eine Einigung über die Gestattung der Durchführung der Maßnahmen herbeizuführen;

b) die in der textlichen Festsetzung 4.11.2 zur Fläche N2 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen;

c) zwischen der Fläche G7 und dem Uferweg Machnower See eine naturnahe Treppenanlage gem. **Anlage D** herzustellen und instand zu halten, um weitere Bodenerosion zu vermeiden;

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 Gesichtspunkten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde durchzuführen.

Die vorstehenden Maßnahmen sind in folgenden Fristen durchzuführen:

1. entfällt

2. spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des ersten Neubaus auf der Fläche WA 3

(2) Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Vertragsgebiet ausgeglichen werden können, wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH eine Fläche im Umfang von 5.034 m² zur Verfügung gestellt, die von Acker- in Extensivgrünland umgewandelt wird. Die Hakeburg GmbH hat hierfür einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH geschlossen, in dem sie sich zur Zahlung eines Betrages von 20.966,61 € an die Flächenagentur verpflichtet hat (vgl. **Anlage E**). Der Betrag ist einen Monat vor Einreichung eines Bauantrags für den Neubau im Gebiet WA 3 an die Flächenagentur Brandenburg GmbH zu zahlen. Die Hakeburg GmbH übernimmt diese Verpflichtung auch gegenüber der Gemeinde.

(2a) **[noch zu prüfen!]**
Zum Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden soll von der Flächenagentur Brandenburg GmbH eine Fläche im Umfang von 2.125 m² von Acker- in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Hakeburg GmbH hat hierfür einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH geschlossen, in dem sie sich zur Zahlung eines Betrages von 18.284,35 € an die Flächenagentur verpflichtet hat (vgl. **Anlage E**). Der Betrag ist einen Monat vor Einreichung eines Bauantrags für den Neubau im Gebiet WA 3 an die Flächenagentur Brandenburg GmbH zu zahlen. Die Hakeburg GmbH übernimmt diese Verpflichtung auch gegenüber der Gemeinde.

(2b) Zum Ausgleich für die Fällung der Eiche mit der Baumnummer 3864 sind insgesamt 18 Bäume zu pflanzen. Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, 4 Bäume der Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm) im Vertragsgebiet gem. dem Grünordnungsplan (**Anlage F**) von der Art Tilia cordata – Winterlinde zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die zu pflanzenden Bäume ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und eine 3-jährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Darüber hinaus sind in den folgenden 8 Jahren drei Erziehungs- und Aufbauschnitte gem. ZTV-Baumpflege durchzuführen. Nach Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt in 2-jährigem Turnus eine Begehung der Pflanzung mit der Gemeinde. Die Ergebnisse sind von der Hakeburg GmbH zu protokollieren. Weiterhin ist der Hakeburg GmbH bekannt, dass vor der Entfernung von sonstigen Bäumen das Antragsverfahren nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde durchzuführen ist, soweit es sich bei den Bäumen nicht um Wald handelt.

14 weitere Bäume werden von der Gemeinde Kleinmachnow an anderen Orten im Gemeindegebiet gepflanzt. Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, der Gemeinde hierfür einen Betrag in Höhe von xx Euro zu zahlen. Der Betrag ist einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 an die Gemeindekasse zu zahlen.

(3) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) verpflichtet sich, die artenschutzfachlichen Auflagen gemäß **Anlage G** zu erfüllen.

(4) Der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) ist bekannt, dass
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; das gilt auch für die zeitweilig geplanten Waldumwandlung auf einer Fläche von 350 m².

(5) In den im Eigentum der Hakeburg GmbH stehenden Waldflächen befinden sich Zäune, die den Regelungen des Landeswaldgesetzes widersprechen. Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die in **Anlage H** dargestellten Zäune innerhalb eines Jahres nach Abschluss dieses Vertrages zu beseitigen.

§ 7 Baumaßnahmen

(1) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen für die nach dem Bebauungsplan im WA 3 zulässigen Neubauten erst zu beginnen, nachdem die denkmalgerechte Sanierung (vgl. § 7a Abs. 1) der in WA 3 liegenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Hakeburg abgeschlossen ist. Dies ist gegenüber der Gemeinde durch Vorlage einer Bescheinigung der unteren Denkmalschutzbehörde nachzuweisen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von 200.000 €, die fällig wird, wenn mit den Baumaßnahmen für die Neubauten im WA 3 vor dem Nachweis nach Satz 2 begonnen wird. Darüber hinaus bewilligt und beantragt die Hakeburg GmbH die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des Grundstücks [xx] zugunsten der Gemeinde mit folgendem Inhalt:

> "Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ist es untersagt, die in der Anlage xx schraffiert dargestellten Grundstücksflächen ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde Kleinmachnow zu bebauen."

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Zustimmung zur Bebauung zu erteilen, sowie ihr der Nachweis über den Abschluss der denkmalgerechten Sanierung der in Satz 1 genannten Gebäude vorgelegt wird. Sie verpflichtet sich weiterhin, die Löschung der vorgenannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit unverzüglich nach Vorlage des Nachweises zu bewilligen.

(2) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, bei der Herstellung der nach dem Bebauungsplan in WA 3 zulässigen Neubauten den von der Jury im Workshop-Verfahren zur ergänzenden Wohnbebauung westlich der denkmalgeschützten Burganlage am 04.11.2017 empfohlenen Beitrag des Büros Hillig Architekten (**Anlage I**) zu beachten und hiervon nur nach Zustimmung der Gemeinde abzuweichen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von 200.000 €, die fällig wird, wenn die Hakeburg GmbH trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten gegen die Verpflichtung nach Satz 1 verstößt. Zur Sicherung der Vertragsstrafe hinterlegt die Hakeburg GmbH einen Sicherungsbetrag von 200.000 € gem. den Regelungen in § 10.

(3) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, unmittelbar nördlich der nach dem Bebauungsplan in WA 3 zulässigen Neubauten zur Abfangung des anstehenden Geländes in der als Wald festgesetzten Fläche eine mindestens 1,5 m hohe Stützmauer zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung dieser Verpflichtung vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 €, die fällig wird, wenn die Hakeburg GmbH die Mauer nicht innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Rohbauarbeiten für die in Satz 1 genannten Neubauten trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten (insgesamt 9 Monate) vertragsgemäß herstellt. Zur Sicherung der Ver-

tragsstrafe hinterlegt die Hakeburg GmbH einen Sicherungsbetrag von 50.000 € gem. den Regelungen in § 10.

(4) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, spätestens bis zur Nutzungsaufnahme für die nach dem Bebauungsplan in WA 3 zulässigen Neubauten einen mindestens 3 m breiten Fuß- und Radweg zur Umgehung/-fahrung der Neuen Hakeburg auf den im Bebauungsplan als G8, G12 und G11 bezeichneten Flächen mit wassergebundener Decke herzustellen. Verstößt die Hakeburg GmbH gegen diese Verpflichtung trotz Mahnung und Fristsetzung von 3 Monaten, räumt sie der Gemeinde bereits jetzt das Recht ein, den Weg mit der hinterlegten Sicherheit gem. § 10 Abs. 1 lit. e) zu angemessenen Bedingungen auf Kosten der Hakeburg GmbH selbst herzustellen.

(5) **[Formulierung noch zu prüfen!]** Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die Alleebäume entlang der Zufahrt von der Straße Zehlendorfer Damm (östliche Zufahrt) während der Bautätigkeiten durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass Beschädigungen der Bäume und Beeinträchtigungen der Baumstandorte ausgeschlossen werden können.

§ 7a Denkmalschutz

(1) Der Hakeburg GmbH ist bekannt, dass die denkmalgerechte Sanierung (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1) mindestens folgende Maßnahmen erfordert:

a) Dächer: Erneuerung der Dacheindeckung nach historischen Vorlagen;
b) Fenster: tischlermäßige Überarbeitung, Ersetzung abgängiger Teile, malermäßige Behandlung (Beschichtung) der Fenster;
c) Fassaden: Reparatur des Putzes in identischer Oberflächenstruktur und Malereigenschaft sowie malermäßige Behandlung der Fassade.

(2) In Konkretisierung des § 7 Abs. 2 Satz 3 Denkmalschutzgesetz Brandenburg, wonach Denkmale im Rahmen des Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, verpflichtet sich die Hakeburg GmbH, im Haupthaus die besonders gestalteten Räume im Erdgeschoss, das Turmzimmer und die unterirdische Bunkeranlage sowie im Torhaus und der Remise denkmalfachlich bedeutsame Innenräume

a) einmal jährlich am Tag des Denkmals (2. Sonntag im September) im Zeitraum von 11:00 bis 17:00 Uhr der Öffentlichkeit und
b) an sonstigen Tagen interessierten Besuchergruppen oder, auf Empfehlung der Denkmalfachbehörde, Wissenschaftlern nach vorheriger Anmeldung (zwei Wochen zuvor) in angemessenem Umfang

zur Besichtigung zugänglich zu machen.

(3) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, im Vertragsgebiet vorhandene Splitterschutzzellen (Einmannbunker) als Bestandteil des Denkmals dauerhaft zu erhalten.

(4) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, umzäunte oder mit Pflanzen abgegrenzte Privatgartenbereiche – mit Ausnahme des Gartens am Pförtnerhaus – im Vertragsgebiet auszuschließen. Einfriedungen sind nur zulässig, soweit dies im Konzept der Hillig Architekten **(Anlage I)** vorgesehen ist.

§ 8 Allgemeine Pflichten der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH)

(1) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchzuführen. Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) wird die notwendigen Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) benennt einen Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.

(3) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) hat die Gemeinde über den jeweiligen Stand der Planungen zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen. Sie hat die Gemeinde jeweils einen Monat vor Stellung eines Bauantrags schriftlich durch Übersendung des geplanten Antrags zu informieren.

(4) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben. Sie hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(5) Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) wird im Falle der Übereignung ihrer 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. Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) haftet auch bei einer Veräußerung der Grundstücke für die von ihr 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-025-02 „Neue Hakeburg", der Grundlage für diesen Vertrag ist, nicht an Rechtsmängeln leidet. Die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) verzichtet darauf, Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan einzulegen. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Festsetzung des Bebauungsplans KLM-BP-025-2. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Hakeburg GmbH sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße der Gemeinde zurückzuführen.

§ 9 Verpflichtungen der Gemeinde

(1) Die Gemeinde wird die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) 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 der Hakeburg GmbH wird sie die nachfolgenden Beträge beim amtierenden Notar (Notaranderkonto) hinterlegen:

a) Leistungen nach § 6 Abs. 1 S. 4 a), b), c) und e) (Ausgleich int.)	xx €
b) Leistungen nach § 6 Abs. 2 (Ausgleich extern)	20.966,61 €
c) ? Leistungen nach § 6 Abs. 2a (Ausgleich extern)	18.284,35 €
d) Leistungen nach § 6 Abs. 2b (Baumersatz)	xx €
e) Leistungen nach § 6 Abs. 3 (Maßn. Artenschutz)	xx €
f) Leistungen nach § 6 Abs. 5 (Zäune)	xx €
g) Leistungen nach § 7 Abs. 2 (Vertragsstrafe)	200.000 €
h) Leistungen nach § 7 Abs. 3 (Stützmauer)	50.000 €
i) Leistungen nach § 7 Abs. 4 (Fuß-/Radweg)	xx €

Nach Übergabe der vorstehenden Sicherheiten wird der beim Notariat Flüh noch hinterlegte Betrag in Höhe von xx € von der Gemeinde freigegeben.

Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, die vorstehenden Sicherheiten einen Monat nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-025-2 an den amtierenden Notar zu übergeben. Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich es zu unterlassen, einen Bauantrag für die Neubauten in WA 3 vor Übergabe der Sicherheiten zu stellen.
Die Gemeinde hat das Recht, das Einvernehmen für eine Baugenehmigung nach dem Bebauungsplan zu verweigern, solange die Sicherheiten nicht übergeben wurden. Die Sicherheiten werden von dem amtierenden Notar entsprechend den Leistungen der Hakeburg GmbH freigegeben.
(Der Notar wird gebeten, den Text zu prüfen und eine Verwahrungsanweisung einzufügen)

(2) entfällt

(3) entfällt

(4) entfällt

(5) Die Kosten für die Hinterlegung trägt die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH).

§ 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 die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) 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 die VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) ihre Zahlungen einstellt oder über ihr 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 Vertragsparteien beauftragen unwiderruflich den amtierenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde.

(6)
Die Vertragsparteien geben den Wert dieser Urkunde mit xx Euro an. Die Hakeburg GmbH trägt die Beurkundungskosten.

§ 13 Wirksamkeit, Erfüllungsort und Gerichtsstand

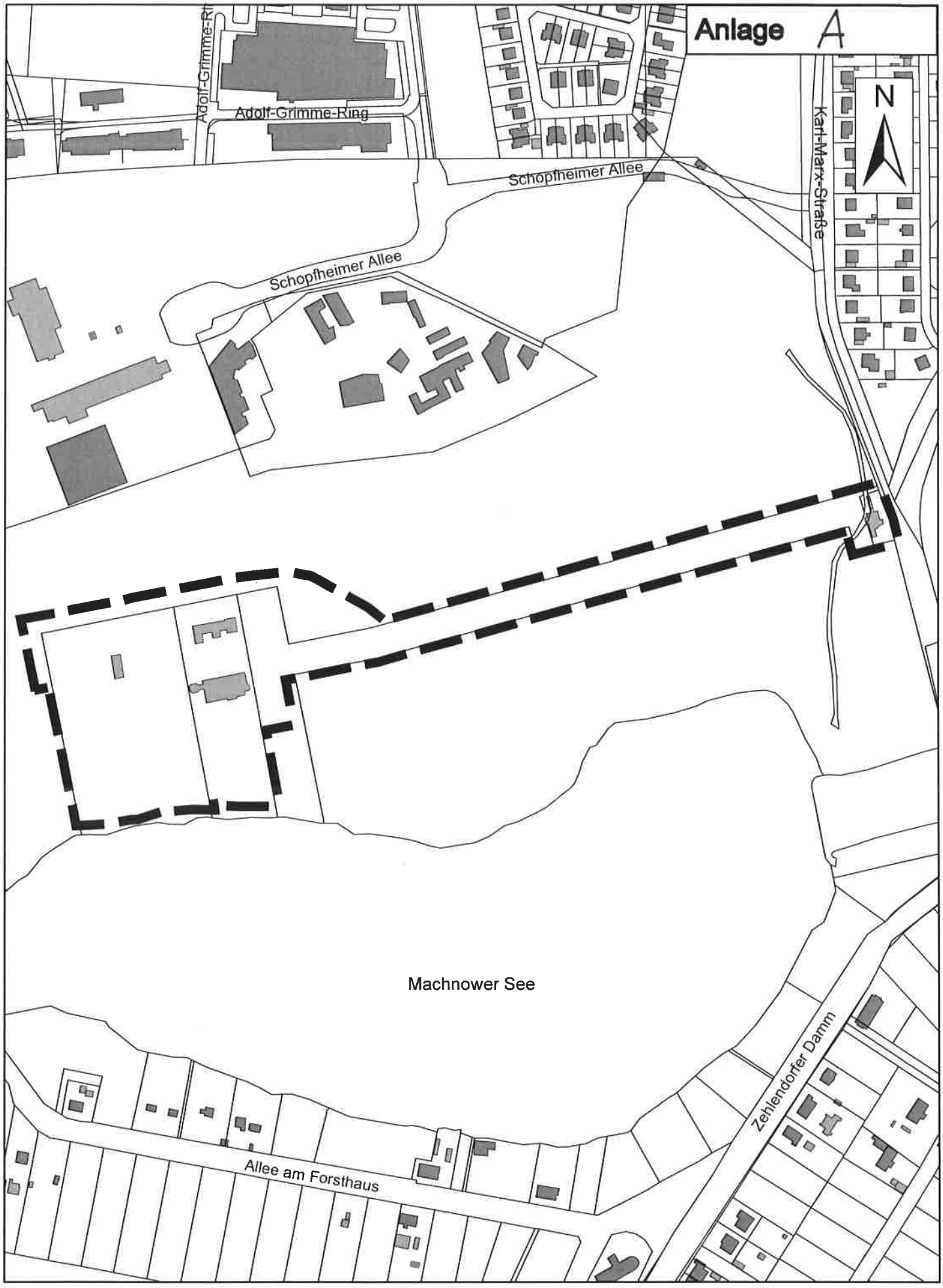
(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung diesem Vertrag zugestimmt hat.

(2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kleinmachnow.

Diesem Vertrag liegen 11 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, das ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Anlagenverzeichnis

Anlage A zum Änderungsvertrag:	Vertragsgebiet
Anlage B zum Änderungsvertrag:	Bebauungsplan KLM-BP-025-02 „Neue Hakeburg", Stand 26.10.2017 (bestehend aus Teil 1 Planzeichnung und Teil 2 Textliche Festsetzungen)
Anlage 4:	Uferweg Teltowkanal, Teilabschnitt öffentlicher Geh- und Radweg entlang Machnower See, Lageplan mit Achspunkten
Anlage C zum Änderungsvertrag:	Grünordnungsplan– Auszug Gestaltungskonzept Parkplatz
Anlage D zum Änderungsvertrag:	Konzept naturnahe Treppenanlage
Anlage E zum Änderungsvertrag:	Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH
Anlage F zum Änderungsvertrag:	Grünordnungsplan
Anlage G zum Änderungsvertrag:	Artenschutzrechtliche Auflagen
Anlage H zum Änderungsvertrag:	Lageplan Zäune
Anlage I zum Änderungsvertrag:	Workshop-Verfahren Neue Hakeburg, Beitrag Büro Thomas Hillig Architekten, Berlin



Bebauungsplan KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg"

- Abgrenzung des Geltungsbereiches -

ohne Maßstab Kartengrundlage: ALK-Auszug FD Stpl./BauO - 23.01.2017 erstellt: B.Stadler

Entwurf vom 16.10.2017
Noch nicht rechtsverbindlich!

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gemeinde Kleinmachnow
Bebauungsplan
KLM-BP-025-2
"Neue Hakeburg"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege
6. Sonstige Festsetzungen
7. Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Planunterlage

Nebenzeichnung 1
Baugrenze und Art der Nutzung für das zulässige II. Vollgeschoss sowie Grenze des Landschaftsschutzgebiets

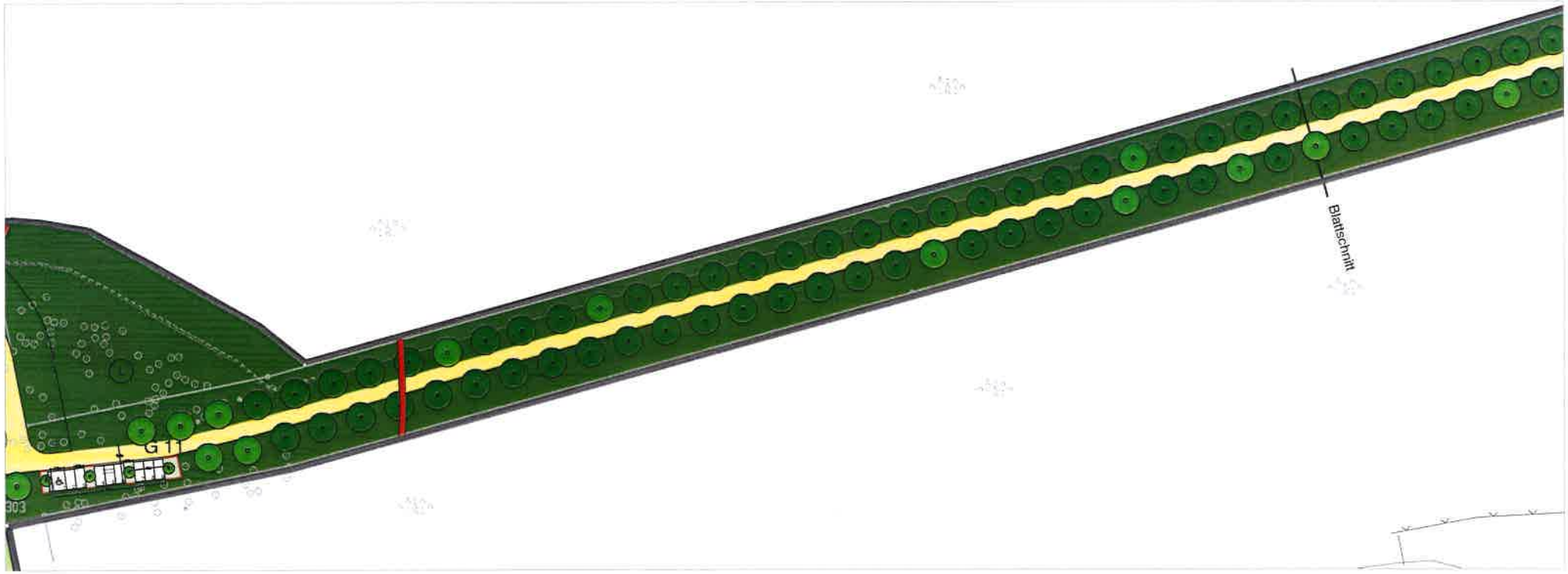
Nebenzeichnung 3
Baugrenzen unterhalb der Geländeoberfläche

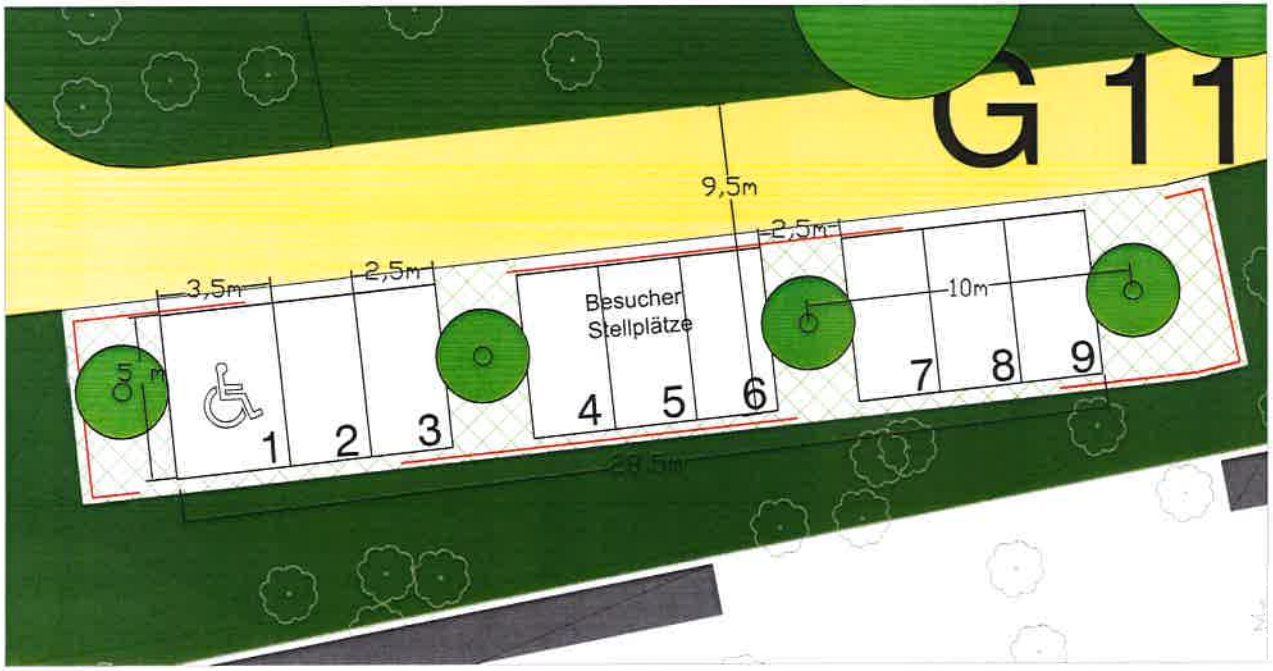
Planunterlage:
Stand 10.04.2008 mit Ergänzungsmessungen

Maßstab im Original (DIN A2) 1 : 1.000

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Anlage





Lückenschließung Allee und Baumpflanzung im Bereich Parkplatz. Die 18 Alleebäume (Linden) können gleichzeitig zur Ersatzpflanzung für die zu fällende Eiche westlich der Remise angerechnet werden.

Stellplatzbegrünung

Auftraggeber

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

AHNER / BREHM
Partnergesellschaft von Ingenieuren (Landschaftsarchitekt und Sachverständiger)
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefax 033 75 / 52 35 789
Jochen Brehm
Telefon 033 75 / 52 35 70

Anlage 6

Projekt

Bebauungsplan KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg"
Grünordnungsplan - Gestaltungskonzept Parkplatz

Planart: Lageplan			Planungsphase: Entwurf	
bearbeitet: Brehm / Herwig / Schmidt			gezeichnet: Schmidt	
Datei: P:\K\Kleinmachnow\LPlanung\GOP\2-Änderung Seeberg B-L-14-19\Planzeichnung\Entwurf\170616_Entwurf mit Parkplätze.dwg				
Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
2017-06	1 :		A3	

Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

Naturnahe Treppenanlage

In südlicher Verlängerung des Wegerechts G7 von der Neuen Hakeburg bis zum Uferweg (Rad- und Wanderweg Teltowkanalaue / Machnower See) ist im Verlauf des derzeitigen Trampelpfades eine sogenannte „Knüppeltreppe“ als naturnahe Treppenanlage anzulegen.

Dabei sind natürliche Baumaterialien zu verwenden. Die Stufenhöhe soll zwischen 10 cm und 20 cm betragen, die nutzbare Breite darf 1,6 m nicht unterschreiten. Die Stufen sind seitlich in den Hang zu entwässern. An etwaigen Wegekehren sind Handläufe anzubringen.

An die Treppe angrenzende Kahlstellen sind zum Schutz vor weiterer Erosion flächig mit Hainsimse (Luzula pilosa) zu bepflanzen.

Unten stehende Abbildung soll als Beispiel dienen.

Bebauungsplan KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg": zu entfernende Zäune

Grundstücksgrenze

zu entfernende Zäune

N

Maßstab 1 : 2000

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Anlage 4