

Stand: 10.08.2018 (BA 20.08.2018)

-Entwurfssfassung-

Städtebaulicher Vertrag
zum
Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

Urkundenrolle Nr. FI /2018
- einseitig beschrieben



Verhandelt

zu Berlin am xx 2018

Vor dem unterzeichnenden Notar

John Flüh,

Behrenstraße 42, 10117 Berlin,

erschieden heute:

1. Herr Michael Grubert, geboren am 25. September 1959,
geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 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 3. April 2009 - eine Fotokopie des Amtsblattes für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 05/2009 wird als Anhang I zu dieser Urkunde genommen - und durch Beschluss Drucksache-Nr. 177/14 vom 18.12.2014 - eine Fotokopie der Drucksache wird als Anhang II zu dieser Urkunde genommen -

- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

3. Herr Bernd Ehret, geboren am 27. Januar 1974,
geschäftsansässig c/o Rechtsanwalt Hans-Jörg Briest, Knesebeckstraße 68/69,
10623 Berlin?),

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),

- 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 III 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 erklären die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung des nachstehenden Vertrages:

Städtebaulicher Vertrag Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

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, die Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrages 2009 an die geänderte Planung anzupassen. Hierzu schließen die Vertragsparteien unter Aufhebung des städtebaulichen Vertrages 2009 den nachfolgenden Vertrag.

§ 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 umgebenden Flurstücke 302, 307, 308, 310 und 297 stehen im Eigentum der BBIS Berlin Branden-

burg International School GmbH. Auf deren Flächen sind die Maßnahmen N3 durchzuführen-

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die von der Hakeburg GmbH nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Die 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 „Neue Hakeburg“ 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.

§ 2 Bebauungsplan

(1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ (Stand 20.08.2018), der als **Anlage B** diesem Vertrag beigelegt 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 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) Aufgrund der Verpflichtung der Hakeburg GmbH aus dem städtebaulichen Vertrag 2009 sind zugunsten der Gemeinde folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch von Kleinmachnow, Bl. 9510, eingetragen:

- a) auf der Fläche G7: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,

- b) auf der Fläche G8: ein mindestens 3,0 m breites Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die private Verkehrsfläche G10 und an die Fläche GL1,
- c) auf der Fläche G9: ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- d) auf den Flächen G10 und G11, soweit im Eigentum der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) stehend: Ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- e) auf der Fläche GL1: ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- f) auf der Fläche GL2: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- g) auf den Flächen L5, L7 und L8, soweit im Eigentum der VIVARO GmbH (Hakeburg GmbH) stehend: ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger,
- h) auf den Flächen GL1, GL2, L4, L5 und L6 ein Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger.
- i) 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 SO 3 notwendigen Lieferverkehrs.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehenden Rechte der Gemeinde, mit Ausnahme der in den nachfolgenden Abs. 3 und 4 geregelten Änderungen, Bestand haben sollen.

- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das im Grundbuch eingetragene Gehrecht auf der Fläche GL2 (vgl. Absatz 2 lit. f) nicht nur im Interesse der Allgemeinheit, sondern auch im Interesse jedes einzelnen Bürgers von Kleinmachnow eingetragen ist.
- (4) 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 Hakeburg GmbH fortbestehen soll:

Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Beschränkung der vorstehend Abs. 2 lit. f) genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf der im Bebauungsplan mit GL2 bezeichneten Fläche dahingehend zu bewilligen, dass

- a) das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Radfahrrecht (Fläche GL2) auf ein ausschließliches Gehrecht beschränkt wird,
- b) dieses 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, G12 und G11 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 Hakeburg GmbH wird diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung übertragen.

(5) Zusätzlich zu den vorstehend genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bewilligt und beantragt die Hakeburg GmbH auf der im Bebauungsplan als G12 festgesetzten Fläche die Eintragung eines mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die private Verkehrsfläche G11 und an die Fläche G8.

(6) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die Mitbenutzung des am Machnower See verlaufenden Weges, dessen Verlauf im Lageplan Anlage B/1 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 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 Erschließungsmaßnahmen

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

(2) Die 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 3,5 m, nicht jedoch von Bussen, genutzt wird;
2. 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 Hakeburg GmbH

1. 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;

2. die Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, südlich der privaten Verkehrsfläche G 11) mit wassergebundener Decke entsprechend dem Gestaltungskonzept Parkplatz (**Anlage C**) herzustellen;
3. die Tiefgarage innerhalb der als TGa1 festgesetzten Fläche im WA 3 mit mindestens 50 Stellplätzen herzustellen.

Die vorstehenden Pflichten 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 44 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 von den betroffenen Festsetzungen - 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) Die Hakeburg GmbH erstellt in Abstimmung mit der Gemeinde ein Zufahrts-Management, welches die ausnahmsweise Zufahrt über die Straße Am Hochwald während der Bauphase regelt. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig.

(6) Zur Sicherung der von der Hakeburg GmbH nach Absatz 2 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 schuldhaft verstoßen wird, zahlt die 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 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 vierjährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Weiterhin verpflichtet sich die Hakeburg GmbH, die privaten Parkanlagen dauerhaft zu pflegen.

Die Hakeburg 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 einen Gehweg mit naturnaher Treppenanlage gem. **Anlage D** herzustellen und instand zu halten, um weitere Bodenerosion zu vermeiden sowie nach Fertigstellung der Anlage auf der Grundstücksfläche des Gehwegs mit Treppenanlage eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow zu bewilligen und zu beantragen, wonach der Allgemeinheit ein dauerndes Gehrecht eingeräumt wird;
- d) die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume zu erhalten;
- e) die in der textlichen Festsetzung 4.8 geforderte Gestaltung der privaten Parkanlagen im Vertragsgebiet unter gartendenkmalspflegerischen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde durchzuführen.

Die vorstehenden Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des ersten Neubaus auf der Fläche WA 3 durchzuführen.

(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 23.961,84 € an die Flächenagentur verpflichtet hat (vgl. **Anlage E**). Die Fälligkeit des

Betrages richtet sich nach den Regelungen des als **Anlage E** beigefügten Vertrages. Die Hakeburg GmbH übernimmt diese Verpflichtung auch gegenüber der Gemeinde.

(3) Zum Ausgleich für die Fällung der Eiche mit der Baumnummer 3864 sind insgesamt 18 Bäume zu pflanzen.

Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, 4 Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm) im Vertragsgebiet, Standorte gem. **Anlage C**, 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 4-jährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Darüber hinaus sind in den folgenden 8 Jahren drei Erziehungs- und Aufbauschritte 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 28.000,00 Euro zu zahlen. Der Betrag ist einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 auf das Konto der Gemeinde Kleinmachnow bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse Potsdam (BIC: WELADED1PMB), IBAN DE09 1605 0000 3523 0373 86 unter der Angabe des Buchungszeichens „USK 23518.00001 Ausgleichszahlung M-000626“ zu zahlen.

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

(5) Der 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 geplante Waldumwandlung auf einer Fläche von 350 m² nördlich und nordwestlich der geplanten Neubauten im Bereich der geplanten Stützmauer.

(6) 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 spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss dieses Vertrages zu beseitigen.

§ 7 Baumaßnahmen

(1) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich es zu unterlassen, die Nutzung der im WA 3 zulässigen Neubauten (Wohngebäude und Tiefgarage) aufzunehmen, bevor die denkmalgerechte Sanierung (vgl. § 7a Abs. 1) der in WA 3 liegenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Neuen 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 die Nutzung der 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 Flurstück 306 zugunsten der Gemeinde mit folgendem Inhalt:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ist es untersagt, die Nutzung von baulichen Anlagen auf den in **Anlage I** durch Schraffur gekennzeichnete Grundstücksflächen ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde Kleinmachnow aufzunehmen.“

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Zustimmung zur Nutzungsaufnahme zu erteilen, sowie ihr der Nachweis über den Abschluss der denkmalgerechten Sanierung der in Satz 1 genannten Gebäude gemäß Satz 2 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 J) zu beachten und hiervon nur nach Zustimmung der Gemeinde abzuweichen. Das gilt insbesondere für die Vorgabe, die Fassaden der Neubauten überwiegend mit Naturstein, Muschelkalk, und nicht nur als Putzfassade auszuführen. Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, die Entwurfsplanung für die Bebauung vor Baubeginn der Gemeinde zur Abstimmung vorzulegen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtungen 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 Verpflichtungen nach den Sätzen 1-3 verstößt. Die Vertragsstrafe wird insbesondere fällig, wenn die Fassaden der Neubauten zu weniger als 50 % mit Naturstein, Muschelkalk, ausgeführt sind. Zur Sicherung der Vertragsstrafe hinterlegt die Hakeburg GmbH einen Sicherungsbetrag von 200.000 € gem. den Regelungen in § 10. Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, wenn die Bebauung und die Fassaden der mit der Gemeinde einvernehmlich abgestimmten Entwurfsplanung entsprechen.

(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 17.000 €, 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 Vertragsstrafe hinterlegt die Hakeburg GmbH einen Sicherungsbetrag von 17.000 € 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/-fahung 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 drei Monaten, räumt sie der Gemeinde bereits jetzt das Recht ein, den Weg mit der hinterlegten Sicherheit gem. § 10 Abs. 1 lit. g) zu angemessenen Bedingungen auf Kosten der Hakeburg GmbH selbst herzustellen.

(5) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die Alleeebäume 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 die Denkmaleigenschaft prägenden Bestandsfenster; neue Fensteröffnungen und Fenster sind nur entsprechend der Vorgaben der Denkmalbehörde zulässig;
- c) Fassaden: Reparatur des Putzes in identischer Oberflächenstruktur und Malereigenschaft sowie malermäßige Behandlung der Fassade.

(1a) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, zur Wahrung und Umsetzung der denkmalpflegerischen Grundsätze die Bauausführung gem. § 9 Abs. 4 Satz 3 BbgDSchG unter Leitung eines in der Denkmalpflege erfahrenen Sachverständigen ausführen zu lassen.

(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 bedeutsame Innenräume entsprechend **Anlage K**

- a) einmal jährlich am Tag des offenen 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 (drei Wochen zuvor) in angemessenem Umfang

zur Besichtigung zugänglich zu machen.

Kommt die Hakeburg GmbH den vorstehenden Pflichten/Verpflichtungen nicht nach, so hat sie für jeden Fall der Zuwiderhandlung trotz einmaliger Mahnung durch die Gemeinde eine Vertragsstrafe von 10.000 € zu zahlen.

(3) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, im Vertragsgebiet vorhandene Splitter-schutzzellen (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 Torhaus Zehlendorfer Damm – im Vertragsgebiet auszuschließen. Einfriedungen sind nur zulässig, soweit dies im Konzept des Büros Hillig Architekten (Anlage J) vorgesehen ist.

§ 8 Allgemeine Pflichten der Hakeburg GmbH

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

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

(3) Die 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 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 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 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 und die hierzu vereinbarten Sicherheiten übergibt. 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 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 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. 2 (Zahlung an Flächenagentur)	23.962,00 €
b)	Leistungen nach § 6 Abs. 3 - Pflanzverpflichtung (4 Bäume) - Zahlung für 14 Bäume	8.000,00 € 28.000,00 €
c)	Leistungen nach § 6 Abs. 4 (Maßnahme Artenschutz, Sicherungsbetrag)	6.000,00 €
d)	Sicherung gem. § 7 Abs. 1 (Nutzungsbeginn vor Abschluss denkmalgerechte Sanierung)	200.000,00 €
e)	Sicherung gem. § 7 Abs. 2 (Beachtung Entwurf Hillig Architekten, Sicherungsbetrag)	200.000,00 €
f)	Leistungen nach § 7 Abs. 3 (Stützmauer, Sicherungsbetrag)	17.000,00 €
g)	Leistungen nach § 7 Abs. 4 (Fuß-/Radweg G8, G12 u. G11, Sicherungsbetrag)	<u>18.000,00 €</u>
	Summe	500.962,00 €

(2) Nach Übergabe der vorstehenden Sicherheiten wird der beim Notar Thomas Gräfe, Berlin gemäß schriftlicher Mitteilung AZ: 631/11G40N Fu D24/1378 vom 16.12.2011 hinterlegte Betrag in Höhe von 9.500,00 € von der Gemeinde freigegeben.

(3) 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 angewiesen, die Sicherheiten an die Gemeinde auszuzahlen, wenn die Gemeinde mitteilt, dass die Hakeburg GmbH den mit den hinterlegten Beträgen gesicherten Verpflichtungen trotz Mahnung nicht nachgekommen ist. Er wird weiter angewiesen Sicherungsbeträge an die Hakeburg GmbH zurückzugeben, wenn und soweit die Gemeinde mitteilt, dass die gesicherten Verpflichtungen erfüllt sind.

(Der Notar wird gebeten, den Text zu prüfen und eine Verwahrungsanweisung einzufügen)

(4) Die Hakeburg GmbH ist berechtigt, die beim Notar hinterlegten Sicherheiten durch Übergabe selbstschuldnerischer unbefristeter Bürgschaften eines der Aufsicht der europäischen Gemeinschaft unterliegenden Kreditinstituts oder Kreditversicherungsunternehmens in gleicher Höhe zu ersetzen. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Voraus-

klage gem. §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Der Notar wird angewiesen, in Absatz 1 genannte Sicherungsbeträge an die Hakeburg GmbH zurückzugeben, wenn die Gemeinde schriftlich mitteilt, dass ihr eine den Regelungen dieses Absatzes entsprechende Bürgschaft in Höhe des freizugebenden Betrages übergeben wurde.

(5) Die Kosten für die Hinterlegung und die Bürgschaften trägt die 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 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 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 500.000 Euro an. Die Hakeburg GmbH trägt die Kosten der Beurkundung und des notariellen und grundbuchlichen Vollzugs der Urkunde.

§ 13 Wirksamkeit, Aufhebung des städtebaulichen Vertrages 2009, Erfüllungsort und Gerichtsstand

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

(2) Mit Wirksamwerden dieses Vertrages wird der städtebauliche Vertrag 2009 (UR Nr. FI 1040/2009 des Notars John Flüh in Berlin), mit Ausnahme von Regelungen, die Rechtsgrund für die daraufhin erfolgten Eintragungen im Grundbuch sind, aufgehoben.

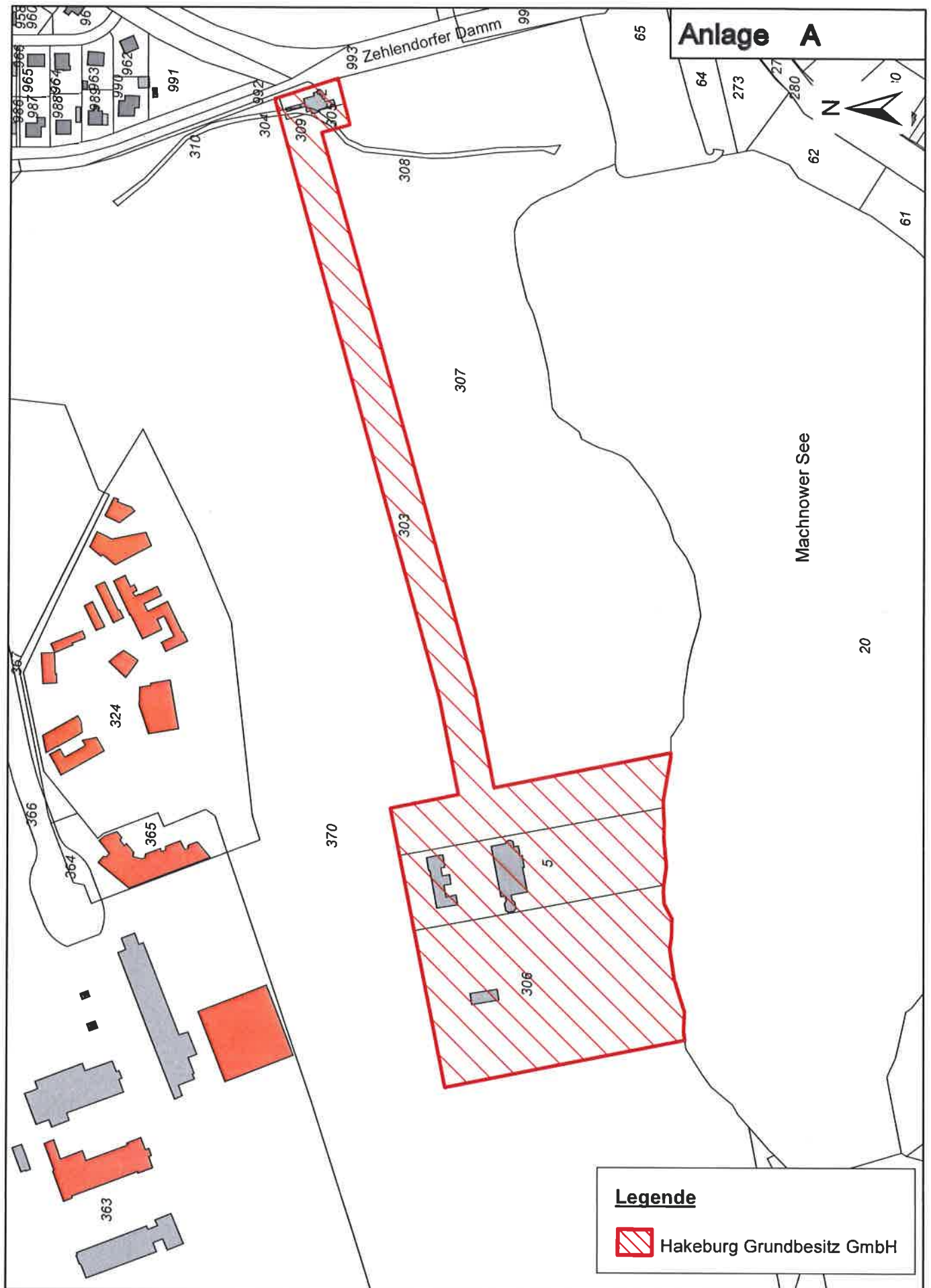
(3) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kleinmachnow.

Diesem Vertrag liegen 3 Anhänge und 12 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 05/2009 vom 3. April 2009
Anhang II	Beschluss der Gemeindevertretung Drucksache- Nr. 177/14 vom 18.12.2014
Anhang III	Auszüge Handelsregister des Amtsgerichts Berlin- Charlottenburg zu HRB 186156 B

Anlage A:	Vertragsgebiet
Anlage B:	Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“, Stand 20.08.2018 (bestehend aus Teil A Plan- zeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen)
Anlage B/1:	Uferweg Teltowkanal, Teilabschnitt öffentlicher Geh- und Radweg entlang Machnower See, Lage- plan mit Achspunkten
Anlage C:	Grünordnungsplan– Auszug Gestaltungskonzept Parkplatz
Anlage D:	Konzept naturnahe Treppenanlage
Anlage E:	Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH
Anlage F:	- entfällt -
Anlage G:	Artenschutzrechtliche Auflagen
Anlage H:	Lageplan Zäune
Anlage I:	Gekennzeichnete Grundstücksflächen
Anlage J:	Workshop-Verfahren Neue Hakeburg, Beitrag Büro Thomas Hillig Architekten, Berlin
Anlage K:	Besichtigungsbereiche Neue Hakeburg



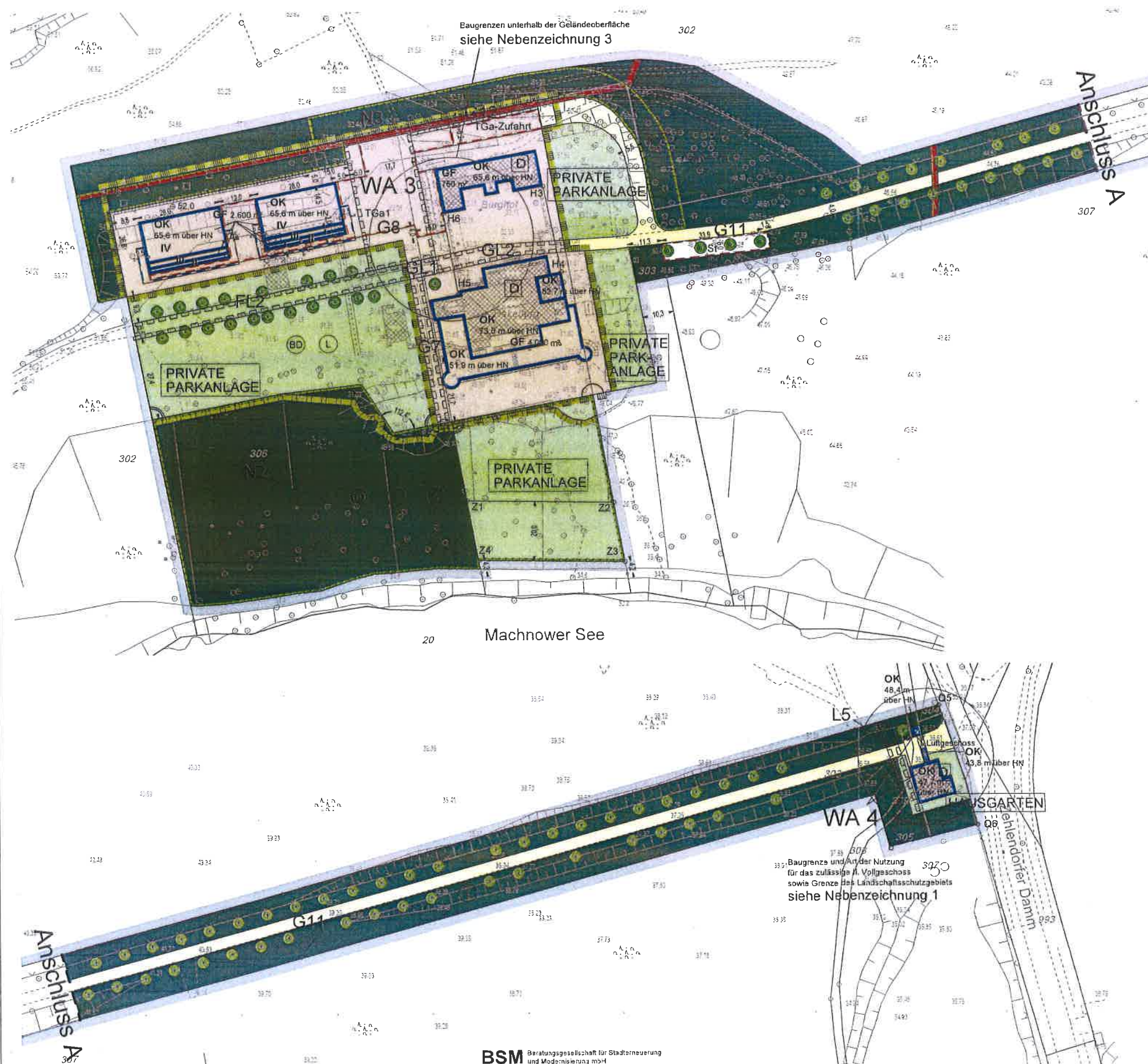
Anlage zum Städtebaulichen Vertrag

ohne Maßstab Kartengrundlage: ALKIS-Auszug FD Stpl./BauO 09.10.2017 - erstellt: B.Stadler

Entwurf
Stand: 20.08.2018

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

Teil B (Text):

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.7 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 können Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.8 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.9 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in den Baugebieten WA 3 und WA 4 durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.4 Für das Baugebiet WA 3 gilt: Die durch Baukörperfestsetzung bestimmte Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß textlicher Festsetzung 3.4 zulässigen Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.300 m² überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- 2.8 Im Baugebiet WA 3 können ausnahmsweise technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und Oberlichter) und Treppenräume bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn die Summe ihrer Grundflächen eine Größe von 60 m² je Gebäude nicht überschreitet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.4 Für die baulichen Anlagen im Baugebiet WA 3 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

- 3.5 Für die bauliche Anlage im Baugebiet WA 3 südlich der Flächen GL1 und GL2 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstrep-
pen zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- 3.6 Im Baugebiet WA 3 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen auch ein oberirdisches Zugangsbauwerk zur Tiefgarage mit einer Grundfläche von höchstens 16 m² zulässig. Die Oberkante des Zugangsbauwerks darf eine Höhe von 56,0 m über HN nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Naturschutz und Landschaftspflege

- 4.1 In den Baugebieten sowie innerhalb der privaten Grünflächen, der Flächen für Wald und der Fläche für Stellplätze ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stell-
plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und
Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fu-
genverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Fest-
setzung sind Stellplätze und Wege oberhalb von Tiefgaragen ausgenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.7 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung fest-
setzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindes-
tens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.8 Die privaten Parkanlagen sind unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu
gestalten. In den privaten Parkanlagen sind der Versorgung der Baugebiete mit Elekt-
rizität dienende Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 6 m² sowie Feuerweh-
raufstell- und -bewegungsflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.10 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Stell-
plätze und Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes WA 4 mit einer Grundflä-
che von insgesamt maximal 80 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.11 Auf den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege
und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durch-
zuführen:
- 4.11.2 Fläche N2: Zum Schutz des Bodens vor weiterer Erosion und zur Verbesserung der
Biotopqualität ist eine geschlossene naturnahe Strauchschicht durch Pflanzung fol-
gender Arten zu entwickeln:
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe,
60-100 cm,
 - Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe,
60-100 cm,
 - Hundsrose (*Rosa canina*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm,
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*), 2-jähriger bewurzelter Ausläufer, 60-100 cm,
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), verpflanzter Strauch, 2 Triebe, 60-100 cm,
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe,
60-100 cm.
- Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf
den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.
Aufwuchs der Arten Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Robinie (*Robinia
pseudoacacia*) ist zu roden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.11.3 Fläche N3: Der vorhandene Wald ist zur Anlage eines Waldrandes zu lichten. Es sind dort anzupflanzen:

- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm,
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm,
- Hundsrose (*Rosa canina*), verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm,
- Brombeere (*Rubus fruticosus*), 2-jähriger bewurzelter Ausläufer, 60-100 cm,
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), verpflanzter Strauch, 2 Triebe, 60-100 cm,
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm.

Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. Pro m² ist auf den gleichgeteilten Teilbereichen 1 Pflanze anzupflanzen.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie ist eine mindestens 1,50 m hohe Stützmauer zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.13 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Stellplätze (St) ist zu begrünen. Dazu ist an den mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen“ gekennzeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger Baum der Baumart Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Fahrrechte:

5.1.1 Die Fläche FL2 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger sowie zugunsten des für die Nutzungen im Baugebiet WA 3 notwendigen Lieferverkehrs zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2 Geh- und Radfahrrechte:

5.2.6 Die Flächen FL2, GL1 und G12 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.7 Die Flächen G7 und GL 2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.8 Die Fläche G8 ist mit einem mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Fläche für Wald, an die Fläche G12 und an die Flächen FL2 oder GL 1 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2.9 Die private Verkehrsfläche G11 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte:

- 5.3 Die Fläche L5 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Verkehrsflächen, Immissionsschutz

- 6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist – mit Ausnahme der Einschränkungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.5.1 – nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten Q5 und Q6 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.5 Im Baugebiet WA 4 müssen entlang des Zehlendorfer Damms die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.6 Im Baugebiet WA 4 sind dem Schlafen dienende Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zu einer vom Zehlendorfer Damm abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Dies gilt nicht für Räume, an deren Außenwänden Beurteilungspegel von höchstens 49 dB(A) nachts auftreten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

- 7.2.1 Im Baugebiet WA 3 sind innerhalb der Baufelder westlich der Fläche G8 das zulässige dritte und vierte Vollgeschoss teilweise zurückgestaffelt auszubilden. Die Geschossfläche des zulässigen dritten und vierten Vollgeschosses darf jeweils maximal drei Viertel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 7.2.2 Im Baugebiet WA 3 sind innerhalb der Baufelder westlich der Fläche G8 als Fassadenmaterial Putz und Natursteinverkleidungen zulässig. Glaselemente sind an Balkonen zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 7.4.2 In den Baugebieten, den privaten Parkanlagen und dem Hausgarten sind Einfriedungen als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,10 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten.
Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.
Innerhalb der Fläche Z1, Z2, Z3, Z4, Z1 sind Einfriedungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
- 7.4.4 Im Baugebiet WA 3 sind innerhalb der Fläche, die durch die Linie zwischen den Punkten H3 und H4, die Baugrenze zwischen den Punkten H4 und H5, die Linie zwischen den Punkten H5 und H6 sowie die Baugrenze zwischen den Punkten H6 und H3 begrenzt wird, auch Mauern zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

- 8.3 Im Baugebiet WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 8.5.1 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind Stellplätze nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Aufhebung von Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

2. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“.

Für den Planbereich gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Kleinmachnow (Gehölzschutzsatzung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2007 (Amtsblatt 08/2007), in der jeweils gültigen Fassung

Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2003 (Amtsblatt 06/2003), in der jeweils gültigen Fassung

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Der Teltow“. Es gelten die Satzung und Vertragsbestimmungen des WAZV „Der Teltow“

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Kleinmachnow i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.02.2007 (Amtsblatt 01/2007), in der jeweils gültigen Fassung

III. HINWEISE

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen 4.7 und 4.8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
2. Bodendenkmalschutz
- Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Diese ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutz-

behörde des Landkreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Be-
nehmen mit dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Lan-
desmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen do-
kumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdingriffe müssen also ar-
chäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht wer-
den. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmal-
rechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird,
ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewin-
nen, deren Auswahl das Landesamt zustimmen muss. Die Kosten für die archäo-
logischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser
der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleis-
ten, dass bei Arbeiten im Verbau dieser in Absprache mit dem eingesetzten Ar-
chäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfol-
gen können.

- Die Erlaubnis für Eingriffe im Bereich von Bodendenkmalen kann von der Denk-
malschutzbehörde mit Nebenbestimmungen verbunden werden, bestimmte Teile
zu erhalten oder bei einer anderen baulichen Anlage wiederzuverwenden. Weiter
kann bestimmt werden, dass Maßnahmen nur nach einem von der Denkmal-
schutzbehörde genehmigten Konzept ausgeführt werden (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG)
 - Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale
(Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Ver-
färbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem
Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzu-
zeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die
Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzei-
ge, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unver-
ändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhal-
tung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
 - Funde sind dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Lan-
desmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
 - Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich, die ohne Erlaubnis oder abweichend von
dieser durchgeführt werden, gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).
3. Die DIN 4109 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archiv-
mäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu be-
ziehen und kann außerdem in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kleinmachnow
während der Dienstzeiten eingesehen werden.“

IV. PFLANZENLISTE

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:

- Straßenbäume: Hochstamm, 3x v., StU 16 – 18,
- Bäume auf Privatgrundstücken: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2 - 3 x v., StU
14-16,
- Sträucher: verpflanzt, 100 – 150

Liste 1 - Bäume

Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Liste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5])).

Uferweg Teltowkanal Teilschnitt öffentlicher Geh- und Radweg entlang Machnower See (zwischen "Am Hochwald" und "Zehlendorfer Damm")

Gem.: Kleinmachnow 22.01.2009
Flur: 13 M.: 1:3000

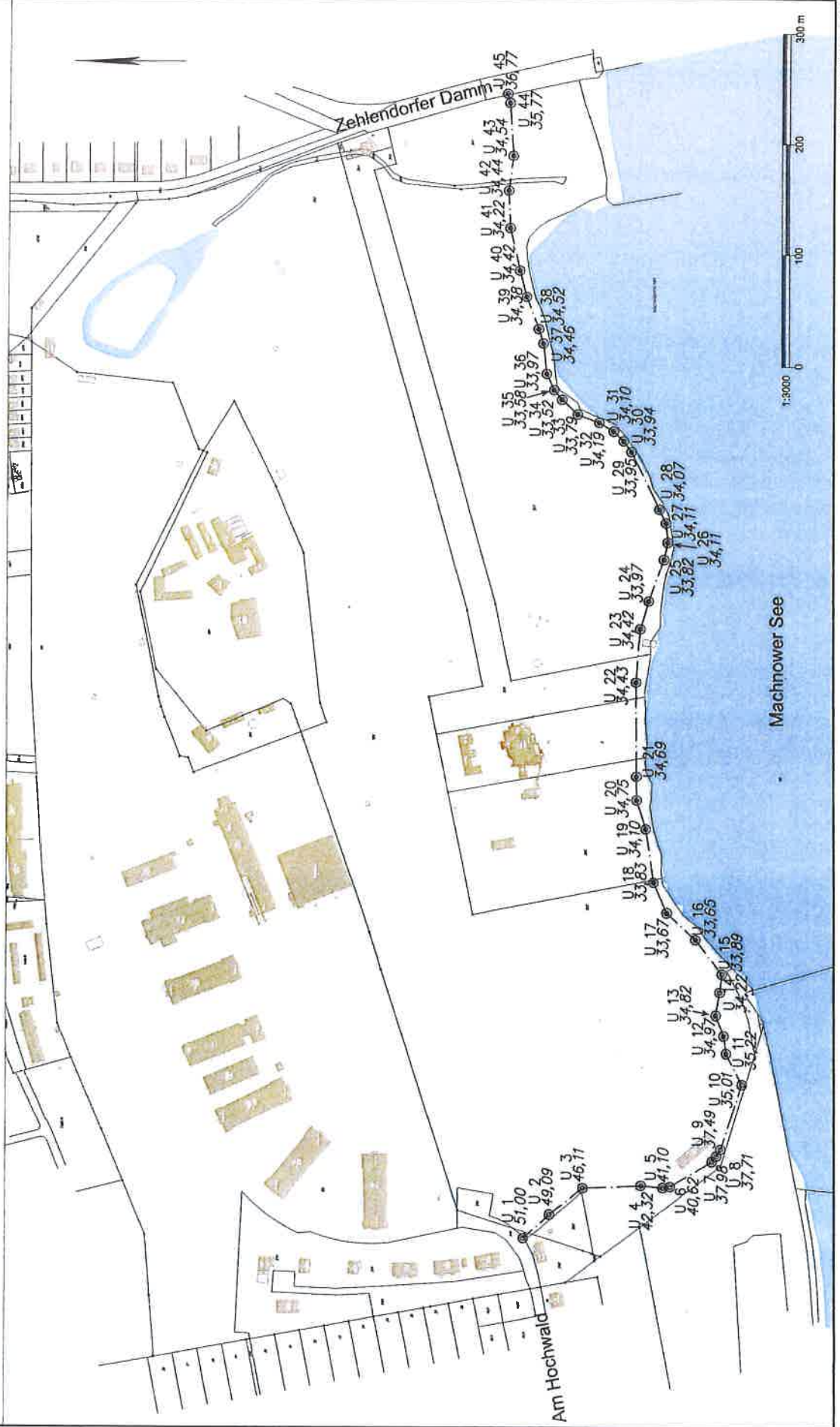
Nummer des Achspunktes (z.B.)
HN-Höhe des Achspunktes (z.B.)
Achse des Weges
Lage des Achspunktes
(örtlich gekennzeichnet)

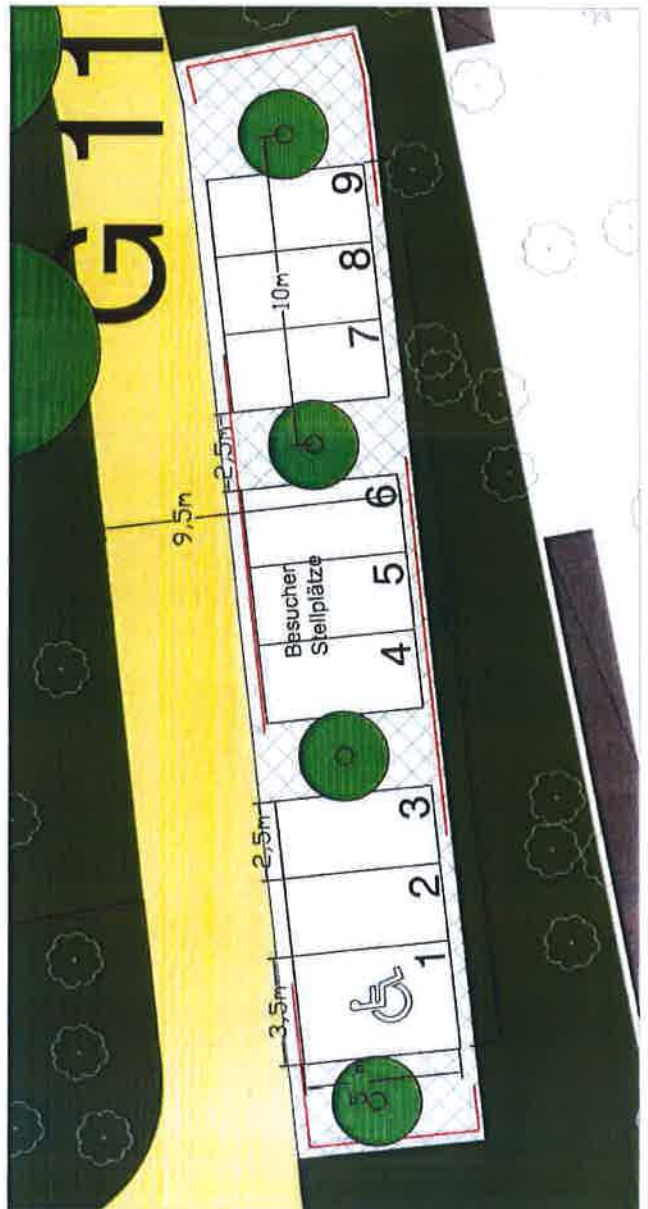
Legende: U 10
35,01



**Volker
Buschmeyer**
DIP.-ING.(TU)
ÖFFENTLICH BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR
August-Bebel-Platz 4
14532 Kleinmachnow

TELEFON 033203/7956-0
TELEFAX 033203/2059-29
Info@vermessung-buschmeyer.de
www.vermessung-buschmeyer.de





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

 Stellplatzbegrünung

AHNER / BREHM Planungsgesellschaft für Landschaftsarchitektur und Stadtplanung Jochen Brehm Schöweg 1 15741 Königs Wusterhausen Telefon 033 75 / 52 35 706		Auftraggeber Gemeinde Kleinmachnow Adolf-Grimme-Ring 10 14532 Kleinmachnow	
Projekt Bebauungsplan KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg" Grünordnungsplan - Gestaltungskonzept Parkplatz			
Planart: Lageplan	Planungsphase: Entwurf	gezeichnet: Schmidt	gezeichnet: Schmidt
bearbeitet: Brehm / Herwig / Schmidt	Detail: PKLM-Kleinmachnow/Planung/GOP-2-Förderung Seeberg BL-14-18/Förderung/Entwurf mit Parkplatz.dwg		
Datum	Maßstab	Plannummer	Unterschrift
2017-06	1 : 1	A3	

Anlage

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

Konzept naturnahe Treppenanlage

In südlicher Verlängerung des Wegerechts G7 von der Neuen Hakeburg bis zum Uferweg (Rad- und Wanderweg Teltowkanalau / 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.





V../B-Plan Hakeburg/2017

Vertrag

zwischen

der Flächenagentur Brandenburg GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Schöps,
Neustädtischer Markt 22, 14776 Brandenburg an der Havel

– im Folgenden: Flächenagentur –

und

Hakeburg Grundbesitz GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Berlin-Charlottenburg,
HRB 186156 B), vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Bernd Ehret, geschäftsansässig
c/o Rechtsanwalt Hans-Jörg Briest, Knesebeckstraße 68/69, 10623 Berlin

– im Folgenden: Eigentümer –

Präambel

- (1) Die Gemeinde Kleinmachnow, vertreten durch den Bürgermeister, Adolf Grimme Ring 10, 14532 Kleinmachnow, im folgenden Planungsträger genannt beabsichtigt, auf Bitten des Eigentümers, die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg". Das Plangebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes direkt nördlich des Machnower Sees, der eine Aufweitung des Teltowkanals darstellt. Das Plangebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplans beträgt ca. 4 ha. Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Plangebietes: 2, 303, 304, 305, 309 sowie teilweise 5, 302, 303 und 306 der Flur 13 der Gemarkung Kleinmachnow.

Aufgrund der mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist der Planungsträger gem. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum naturschutzrechtlichen Ausgleich verpflichtet. Die Pflichten des Planungsträgers, die sich aus dem § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) entstehen, werden an den Eigentümer übertragen.

- (2) Die Flächenagentur Brandenburg GmbH wird als durch das Land Brandenburg gemäß § 4 Flächenpoolverordnung (FPV) anerkannte Flächenagentur im Rahmen der naturschutz- und baurechtlichen Eingriffsregelung beim Aufbau von Flächenpools und bei der Vermittlung von Flächen und Maßnahmen an Vorhabensträger tätig. Zu diesem Zwecke sichert sie geeignete Flächen durch Erwerb für den NaturSchutzFonds Brandenburg – Stiftung öffentlichen Rechts oder auf sonstige Weise. Für ihre Flächenpools erstellt oder beauftragt sie die nötigen Planungen, schließt Vereinbarungen mit Flächennutzern und sorgt für die Abstimmung der Pools bzw. der dort erfolgenden Maßnahmen mit allen relevanten Akteuren.
- (3) Für das hier in Rede stehende Vorhaben werden Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Pool Mittlere Havel vermittelt, die z. T. bereits durchgeführt worden sind.

Dies vorausgeschickt, schließen die Beteiligten folgenden **Vertrag**:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Planungsträger beabsichtigt, für den räumlichen Geltungsbereich in der
Gemarkung Kleinmachnow, Flurstücke 2, 303, 304, 305, 309 sowie teilweise 5, 302, 303 und 306 der Flur 13

einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg" aufzustellen (nachfolgend auch „Planung“), der die Grundlage für einen Eingriff in Natur und

Landschaft darstellt und den Planungsträger gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich verpflichtet. Der Aufstellungsbeschluss (**Anlage 1**) ist in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.12.2012 mit DS-Nr. 164/12 gefasst und im Amtsblatt (Nr. 01/2013 vom 31.01.2013) ortsüblich bekannt gemacht worden. Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit DS-Nr. 007/16-2 vom 20.07.2018 (**Anlage 1**).

- (2) Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächenpool Mittlere Havel der Flächenagentur an den Eigentümer für die Planung. Mit den Ausgleichsmaßnahmen soll vom Eigentümer übernommene Verpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

§ 2 Grundlagen und Bestandteile des Vertrages

- (1) Der Planungsträger stellt den Vertragsparteien folgende Unterlagen zur Verfügung, die zugleich Grundlage für die Vermittlung oder Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Vertragsbestandteil sind:
- Aufstellungsbeschluss und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses (**Anlage 1**)
 - Entwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit Flächenberechnung und Bilanzierung des Eingriffs (**Anlage 2**)
 - Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB vom 10.05.2017 (**Anlage 3**).

Der Eigentümer übernimmt die Gewähr dafür, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen den fachlichen und rechtlichen Vorgaben entsprechen, die an solche Unterlagen zu stellen sind, und die Voraussetzungen der für die Vermittlung bzw. Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen erfüllen.

- (2) Die Vertragsparteien stimmen überein, dass die **Anlage 4** im Ergebnis des Planverfahrens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans noch konkretisiert werden kann. Nach ggf. erfolgter Konkretisierung wird die Beschreibung der endgültigen Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil dieses Vertrages und als zusätzliche Anlage zu diesem Vertrag genommen.

§ 3 Leistungen der Flächenagentur

- (1) Die Flächenagentur verpflichtet sich, aus dem Pool Mittlere Havel durchgeführte bzw. noch durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen in dem in **Anlage 4** angegebenen Umfang für den Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Eigentümer zur Anrechnung gegenüber der für die Planung zuständigen Genehmigungs- bzw. Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Die einzelnen Maßnahmentypen und deren räumlicher Umfang ergeben sich aus dem Maßnahmenkatalog (**Anlage 4**).
- (2) Die Flächenagentur sichert zu, dass für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nur in der rechtlichen Verfügungsbefugnis der Flächenagentur stehende Flächen genutzt werden. Auf Verlangen des Eigentümers sowie des Planungsträgers bzw. der nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Genehmigung der Planung zuständigen höheren Verwaltungsbehörde weist sie dies in geeigneter Form nach.
- (3) Die Flächenagentur sichert zu, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pools Mittlere Havel nach Maßgaben der zuständigen Naturschutzbehörde und entsprechend der Zertifizierungsvorgaben des zuständigen Ministeriums durchgeführt wurden bzw. werden.
- (4) Die Maßnahmen nach Absatz 1 gelten ausschließlich als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB; für eine darüber hinaus gehende Eignung oder Anerkennung als Kohärenzsicherungsmaßnahmen, CEF- bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt die Flächenagentur keine Verpflichtung bzw. Haftung.
- (5) Die Durchführung bzw. Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem Zustand der in Rede stehenden Flächen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Sollte nach Vertragsschluss sich der Schutzstatus der Fläche – etwa durch Meldung als FFH-Gebiet, Ausweisung als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. ähnliches – ändern, lässt dies die Verpflichtungen der Vertragsparteien nach dieser Vereinbarung unberührt. Dies gilt auch für die Vergütungspflicht nach § 6. Entsprechendes gilt im Übrigen, soweit sich Änderungen bei der auf die in Rede stehenden Flächen bezogene Förderung ergeben.
- (6) Die Flächenagentur ist berechtigt, sich bei der Erfüllung ihrer Leistungen sorgfältig ausgewählter Dritter zu bedienen. In diesem Falle beschränken sich ihre Verpflichtungen auf die Zusammenarbeit mit dem betreffenden Dritten und die fachliche Überwachung seiner Tätigkeit. Soweit Dritte beauftragt werden, werden diese durch die Flä-