

## Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Zwischen der Stadt Bad Freienwalde,

vertreten durch ihren Bürgermeister

– nachfolgend "Stadt" genannt –

und Fa. Neumärker Landhof UG & Co. KG

vertreten durch Frau Katharina Oehlerking und Herrn Georg Oehlerking

– nachfolgend "Vorhabenträger" genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB geschlossen.

### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die seit Jahrzehnten bestehenden überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen zukünftig zu sichern. Die Hauptnutzung soll weiterhin in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Standortes und dem Betrieb des Acker- und Futterbaus auf den umliegenden Feldern liegen. Um auch zukünftig eine Sicherung des Standortes zu gewährleisten, soll die Nutzung durch Einrichtungen der Pferdehaltung weiterentwickelt sowie als untergeordnete Nutzung Ferienwohnungen eingerichtet werden. Dabei sollen die derzeit teilweise brachliegenden Flächen im Plangebiet einer Nachnutzung zugeführt werden. Das Vorhaben erfolgt auf den Grundstücken Flst. Nr. 71, 73, 77 sowie Teilflächen der Flurstücke 16, 18, 20, 61, 72 und 76, der Flur 3, Gemarkung Hohenwutzen.

### § 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller zu beanspruchenden Grundstücke. Diese bilden das Vertragsgebiet und sind in dem beigefügten Lageplan rot umrandet (Anlage 1).

(2) Das Vorhaben erfolgt auf den Grundstücken Flst. Nr. 18, 71, 72, 73, 77 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 20, 16 und 76, der Flur 3, Gemarkung Hohenwutzen.

(3) Derzeit befinden sich im Plangebiet mehrere landwirtschaftliche bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Biogas wie Stallanlagen, Silos, Lagergebäude, Wohngebäude sowie Hallen. Außerdem sind auf dem Gelände einige Frei- sowie Grünflächen und eine mit Kiefern und Pappeln bestandene (Wald-)Fläche vorhanden. Der Gehölzbestand auf dem Plangebiet soll erhalten bleiben.

(4) Die Biogasanlage besteht derzeit aus einem Fermenter, zwei Nachgärsilos, einem Sickersaftbehälter sowie einem Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Erzeugung von elektrischer

Energie. Sie dient der Verarbeitung von Gülle/Mist von den hofeigenen Milchkühen. In der Anlage werden als Produkte Biogas und hochwertiger Dünger erzeugt. Mit dem Biogas wird im vorhandenen BHKW Strom erzeugt, die Abwärme dient der Beheizung der baulichen Anlagen auf dem Gelände.

Das Betriebsleiter-Wohnhaus soll weiterhin als Wohnhaus genutzt werden. Zum bedarfsweisen Lagern bzw. Unterstellen von landwirtschaftlichen und sonstigen Geräten ist der Abriss und anschließende Neubau von zwei vorhandenen Stallgebäuden und dessen Umnutzung als „Mehrzweckhalle Landwirtschaft“ zulässig.

Die Errichtung einer Anlage zur Umwandlung von Biogas in Biomethan zuzüglich der erforderlichen Komponenten und Nebenanlagen (Aufbereitung, Fermenter, Gärrestbehälter, Einspeisestation), um Biomethan in das Erdgasnetz einspeisen zu können.

(5) Der ehemalige, bereits ungenutzte Rinder-Jungviehstall soll zu einer Pferde-Liegehalle mit angrenzender Pferde-Freilauffläche umgebaut werden.

(6) Der vorhandene Kälberstall wird nicht mehr genutzt und soll in einen Pferdestall mit Sattelkammer sowie einen angrenzenden Reitplatz mit überdachtem Longierbereich umgenutzt werden.

(7) Die östlich vorhandenen Betriebswohnhäuser sollen in zwei Ferienwohnungen und in einen Blockbohlenhaus zur Nutzung als Ferienwohnung umgewandelt werden.

(8) Der Vorhabenträger beabsichtigt im Vertragsgebiet eine offene Bauweise.

## **§ 2 Verfahren**

(1) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt, der aus einem Plan mit bauleitplanerischen Festsetzungen für das Vorhaben (Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Anlage 2) sowie dem Entwurf einer Begründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3) besteht.

(2) Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beantragt. Die Stadt hat hierauf einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am 13.10.2022 beschlossen, der vom 13.01.2023 bis 17.02.2023 bekannt gemacht wurde. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Anspruch besteht.

## **§ 3 Durchführung des Vorhabens**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen oder ggf. mehrere vollständige(n) und genehmigungsfähige(n) Bauantrag(anträge) für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, wird der Vorhabenträger einen Bauantrag nach § 33 BauGB mit Vorliegen der Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einreichen. Spätestens ein Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigungen für das vertragsgegenständliche Vorhaben wird der Vorhabenträger mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigstellen.

(3) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Fall kann der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten.

#### **§ 4 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet er sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschl. Erstellung erforderlicher Gutachten, Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung.

(2) Im Vertragsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Dieses wird im Rahmen des Vorhabens nicht von Baumaßnahmen betroffen. Sollte widererwarten ein Eingriff in den Bereich des Bodendenkmals erforderlich sein, wird gem. § 9 BbgDSchG vor Beginn der Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland beantragt.

(3) Das Vertragsgebiet ist ein Altlastenstandort. Sollten umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) im Boden, Bausubstanz und/oder Grundwasser festgestellt werden, sind diese gemäß § 31 BbgAbfBodG2 der unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben.

(4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verunreinigung zu schützen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich den Boden weitgehend wieder an Ort und Stelle zu verbringen.

#### **§ 5 Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

(1) Der Standort ist teilweise versiegelt. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 4.170 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund bedarf es eines Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie und landwirtschaftliche Hofstelle des Neumärker Landhofes Hohenwutzen“ dargestellten naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(3) Diese umfassen insbesondere:

- Erhalt der Grünflächen mit teilweise vorhandenen Einzelbäumen GF 1, GF 2, GF 3 und GF 4,
- Erhalt vorhandener Baumreihen und Einzelbäumen im gesamten Geltungsbereich,
- Erhalt der festgesetzten Waldfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches,
- die Pflanzung einer standorttypischen, heimischen ca. 10 m breiten Hecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf der Fläche GF 4 im Geltungsbereich. Die Hecke ist naturnah zu unterhalten. Ein Formschnitt ist unzulässig; lediglich ein fachgerechter Pflegeschnitt zur Entwicklung der Struktur ist zulässig.
- die Pflanzung von standorttypischen, heimischen Gehölzen auf der Fläche GF 5 im Geltungsbereich. Die Hecke ist naturnah zu unterhalten. Ein Formschnitt ist unzulässig; lediglich ein fachgerechter Pflegeschnitt zur Entwicklung der Struktur ist zulässig.

(3) Die Maßnahmen sind spätestens bis 12 Monate nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen.

(4) Die Pflege ist für einen Zeitraum von 5 Jahren durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

(5) Der Einsatz von Herbiziden oder anderen chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

(6) Der Vorhabenträger hat der Gemeinde die ordnungsgemäße Ausführung der in (3) erwähnten Maßnahmen durch geeignete Nachweise (Fotodokumentation und Pflanzliste) innerhalb eines Monats nach Umsetzung vorzulegen. Die Gemeinde behält sich eine Abnahme der Pflanzmaßnahme vor.

## **§ 6 Grünordnungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

(1) Der Vorhabenträger versichert, dass er der Besitzer des Flurstücks 68, Flur 2, Gemarkung Altglietzen. Dieses Flurstück ist ca. 10 ha groß und besitzt ca. 3 ha Ackerfläche, die für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden (Anlage 4).

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie und landwirtschaftliche Hofstelle des Neumärker Landhofes Hohenwutzen“ dargestellten naturschutzfachlichen und

landschaftsplanerischen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(3) Diese umfassen insbesondere:

- Erstaufforstung von ca. 7.710 m<sup>2</sup> Wald,
- Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland von ca. 7.345 m<sup>2</sup>,

(4) Die Maßnahmen sind spätestens bis 12 Monate nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den Maßnahmenblättern M1 (Anlage 5) und M2 (Anlage 6) erläuterten Maßnahmen und Vorgaben einzuhalten.

## § 7 Artenschutzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß den einschlägigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen sowie den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 22.09.2025 einzuhalten.

(2) Diese umfassen insbesondere:

### Fledermäuse

- Einsatz einer Umweltbaubegleitung
- Bauzeitenregelung für Fledermäuse (Baumaßnahmen sollen tagsüber erfolgen)
- Besatzkontrolle für Fledermäuse in den für den Abriss und Neubau sowie der Umnutzung vorgesehenen Gebäuden und in der Waldfläche
- Quartierskontrolle für Fledermausquartiere in den für den Abriss und Neubau sowie der Umnutzung vorgesehenen Gebäuden sowie in der Waldfläche

### Vögel

- Bauzeitenregelung für Schwalben (außerhalb der Brutzeit)
- Bauzeitenregelung für Gelbspötter und andere Brutvögel – diese hebt sich jedoch auf, da die Bauzeitenregelung für Schwalben restriktiver ist und somit die Maßnahme der Bauzeitenregelung für Gelbspötter und andere Brutvögel beschränkt.
- Brutplatzkontrolle für Brutvögel in den für den Abriss und Neubau sowie der Umnutzung vorgesehenen Gebäuden und in der Waldfläche

## § 8 Herstellung von Erschließungsanlagen

Das Vertragsgebiet ist bereits vollständig über die südlich gelegene Dorfstraße, die in die Hohenwutzener Chaussee (Bundesstraße 158A) mündet erschlossen. Vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen i.S.v. § 123 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

## **§ 9 Rückbaupflichten**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verpflichtungserklärung zum Rückbau der Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung als Voraussetzung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Außenbereich einzureichen. Dies wird seit dem 20.07.2004 im BauGB gesetzlich gefordert. Diese Verpflichtung zum Rückbau umfasst grundsätzlich die gesamte bauliche Anlage einschließlich aller Nebenanlagen und die Beseitigung aller Bodenversiegelungen einschließlich der Gründungsbauwerke.

## **§ 10 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## **§ 11 Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Stadt, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

## **§ 12 Wirksamwerden des Vertrags**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans (Anlage 2) in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist.

## **§ 13 Kündigung**

(1) Der Vorhabenträger kann diesen Vertrag aus wichtigen Gründen kündigen, insbesondere wenn die Stadt ihre Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie und landwirtschaftliche Hofstelle des Neumärker Landhofes Hohenwutzen“ zu erlassen, endgültig aufgibt und dies durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses dokumentieren sollte. Das Kündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn eine Baugenehmigung bereits vorliegt. Sollte die Baugenehmigung nicht so erteilt worden sein, dass das Bauvorhaben durchgeführt werden kann, kann von dem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht werden.

(2) Die Stadt kann diesen Vertrag aus wichtigen Gründen kündigen, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen zur Herstellung des Vorhabens nicht nachkommt.

Weitergehende gesetzliche Rechte bleiben vorbehalten. Zudem wird nochmals auf die Möglichkeit der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB hingewiesen.

(3) Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

## § 14 Schlussbestimmungen

(1) Mit der Unterschrift beider Parteien wird der Vertrag wirksam.

(2) Zusätzliche Änderungen des Vertrages bedürfen der schriftlichen Form.

(3) Sollten einzelne Vorschriften dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt seine Wirksamkeit im Übrigen unberührt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Stadt

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger