

# **Städtebaulicher Vertrag - Erschließungsvertrag -**

zum Bebauungsplan Nr.10.1 "Ortsmitte Holthusen" der Gemeinde Holthusen

Zwischen der Gemeinde Holthusen,  
vertreten durch die Bürgermeisterin Marianne Facklam  
nachstehend "Gemeinde" genannt,

und

der H-1 Projekt GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer,  
Herrn Harald Ahrens, Am Waldrand 8, 18211 Ostseebad Nienhagen,  
nachstehend "Investor" genannt,

wird folgender städtebaulicher Vertrag – Erschließungsvertrag - abgeschlossen:

## **Präambel**

Die Gemeinde Holthusen überträgt gemäß § 11 Abs. 1 S.2 Nr.1 (§124 a.F.) BauGB die Erschließung des zukünftigen Gebietes Bebauungsplan Nr.10.1, "Ortsmitte Holthusen" auf den Investor. Das Plangebiet ist der anliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser städtebauliche Vertrag – Erschließungsvertrag - erforderlich.

## **§ 1 Vertragsgegenstand, Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Realisierung der Erschließungsmaßnahmen gemäß den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Gemeinde Holthusen und nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Der Investor übernimmt im eigenen Namen und für eigene Rechnung nach Maßgabe dieses Vertrages die endgültige Planung, Vermessung und erstmalige Herstellung, der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB, der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen, jeweils einschließlich der Grundstücksanschlüsse, im Einzelnen
  - a. der der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen,
  - b. der Wasserversorgungsanlagen,
  - c. der Gas- und Elektrizitätsversorgungsanlagen
  - d. die Herstellung der Wallanlage für den Lärmschutz
  - e. sämtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10.1 (als Anlage beigefügt).

Zu den vom Erschließungsträger herzustellenden Erschließungsmaßnahmen gehören auch sämtliche notwendigen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsanlagen, auch wenn sie außerhalb des Erschließungsgebietes liegen.

## **§ 2 Ausführungsfristen**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen einschließlich Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung (Hochbauten), spätestens jedoch bis zum 31.12.2021 herzustellen.
- (2) Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde die Arbeiten auf Kosten des Investors ausführen lassen oder von diesem Vertrag zurücktreten.

## **§ 3 Art und Umfang der Herstellung**

- (1) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend: Der in Kraft zu setzende Bebauungsplan Nr. 10.1 und die vom Investor herzustellende und von der Gemeinde zu genehmigende Ausführungsplanung unter Beachtung der gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien.
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
  - a. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
  - b. die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,
  - c. die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
    - Fahrbahnen
    - Parkflächen
    - Geh-/ Fuß- und Radwege
    - Straßenentwässerung
    - Straßenbeleuchtung mit LED-Technik
    - Straßenbegleitgrün
  - d. die Herstellung der öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege)
  - e. die Herstellung der Parkflächen
  - f. die Herstellung der Grünanlagen,
  - g. die Herstellung der Immissionsschutzanlagen, Lärmschutzwall

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

Die Erschließung umfasst auch die Herstellung der in Abs. 2 genannten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebietes hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.

- (3) Der Investor hat notwendige bau - und wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (4) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und für die Herstellung der Immissionsschutzanlage, Lärmschutzwall auf dem Plangebiet zu verwenden.

#### **§ 4 Sicherheitsleistung**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet dieser der Gemeinde Sicherheit in Höhe der voraus-sichtlichen Erschließungskosten einschließlich Kompensationsmaßnahmen in Höhe von ..... EUR (in Worten) durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern einer Bank oder öffentlichen Sparkasse, in welcher der Bürge auf die Einreden nach den §§ 770, 771 BGB verzichtet. Die Gemeinde gibt diese Vertragserfüllungsbürgschaft entsprechend dem Baufortschritt in maximal drei Teilbeträgen frei. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Zur Sicherung der Gewährleistungsverpflichtungen tritt der Investor die ihm gegenüber Drittunternehmern zustehenden eigenen Gewährleistungsansprüche bzgl. der vertragsgegenständlichen Er-schließungsanlagen an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt die Abtretung an. Nach Eingang und Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

#### **§ 5 Planung, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Mit der Planung, Vergabe und Bauleitung sowie Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten sind mit der Gemeinde abzustimmen.

#### **§ 6 Baudurchführung**

- (1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag ist Aufgabe des Investors. Die Ausführung der Arbeiten hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen
- (2) Der Investor stellt durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicher, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Anschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (3) Der Baubeginn ist der Gemeinde drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

- (4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; es sind die Anordnungen der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Investor zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung von etwa 75 % der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.
- (6) Treten durch den Baubetrieb Verunreinigungen und/oder Beschädigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung bzw. deren Beseitigung vom Investor unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen. Dies gilt auch für die Verunreinigung der Entwässerungsanlagen.

### **§ 7 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten trägt der Investor im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht und die sich daraus ergebende Haftung.
- (2) Der Investor haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Investor stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Investor das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

### **§ 8 Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung ist für fünf Jahre zu vereinbaren. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.
- (3) Der Investor zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen einschließlich Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen schriftlich an. Die Abnahme findet zu einem von der Gemeinde bestimmten Zeitpunkt innerhalb von drei Wochen nach dem Eingang der Fertigstellungsanzeige statt. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Investor gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb eines Monats, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

## **§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen werden die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Flächen von der Gemeinde übernommen. Der Investor verpflichtet sich hiermit die, in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten Flächen nach mangelfreier Fertigstellung kosten-frei der Gemeinde zu übereignen. Die Gemeinde wird keine Erschließungsbeitragskosten vom Investor verlangen.

Die endgültig hergestellten Abwasserleitungen sowie Trinkwasserleitungen und sonstige Abwasseranlagen werden vom Investor vollständig nach Schlussabnahme an den Zweckverband Schweriner Umland übergeben und von diesem übernommen, sofern sie frei von wesentlichen Mängeln sind. Vom Investor ist spätestens zur Schlussabnahme eine Schlussvermessung vorzunehmen.

- (2) Zur Übernahme der Erschließungsanlagen sind der Gemeinde Bestands-unterlagen in Form der vom Ingenieurbüro geprüften Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßunterlagen, Abrechnungszeiträumen und Massen-berechnungen einschließlich der Bestandspläne in digitaler Form zu übergeben. Die Unterlagen werden Eigentum der Gemeinde.
- (3) Die öffentliche Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde. Der Investor stimmt hiermit der Widmung zu.

## **§ 10 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Investor verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des als Anlage beigefügten Bebauungsplanes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens mit der Beendigung aller Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.

## **§ 11 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam am Tag der Übergabe der Sicherheitsleistung nach § 4 dieses Vertrages. Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 10.1 "Ortsmitte Holthusen" in Kraft getreten ist. Anderenfalls entfaltet dieser Vertrag keine Wirksamkeit. Tritt die aufschiebende Bedingung nicht bis spätestens 31.12.2020 ein, so ist dieser Vertrag unwirksam. Wird dieser Vertrag nicht wirksam, vereinbaren die Vertragsparteien, dass wechselseitig keine Schadenersatzansprüche, gleich welchen Rechtsgrundes, geltend gemacht werden. Ein Auslagenersatz findet nicht statt.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
- (2) Nebenabreden sind nicht getroffen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformabrede.

### § 13 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Vertrages sind folgende Anlagen:

Anlage 1: B-Plan Nr.10.1 der Gemeinde Holthusen (Planzeichnung und Begründung)

Anlage 2: Ausführungsplanung der Erschließung zum B-Plan Nr.10.1 der  
Gemeinde Holthusen

Holthusen, den .....

Ort ....., den .....

.....  
Bürgermeisterin    stellv. Bürgermeister

.....  
Investor