

Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. BauGB

Zwischen der Gemeinde Pampow,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Frank Gombert

nachstehend "Gemeinde" genannt,

und

der Mattner Erschließungsgesellschaft mbH & Co. KG
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Werner und Joachim Mattner, Poggenkrugsweg 50, 24113 Molfsee

nachstehend "Erschließungsträger" genannt,

wird folgender Erschließungsvertrag abgeschlossen:

Präambel

Die Vertragsparteien haben für den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ am 16.12./20.12.2020 einen städtebaulichen Vertrag über die städtebauliche Entwicklung abgeschlossen, in dem sich der Erschließungsträger zur Herstellung von Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ verpflichtet hat. Dieser Vertrag wird zur Konkretisierung dieser Verpflichtung aus dem städtebaulichen Vertrag geschlossen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Gemeinde Pampow überträgt gemäß § 11 Abs. 1 S.2 Nr.1 (§124 a.F.) BauGB die Erschließung des zukünftigen Gebietes Bebauungsplan 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ auf den Erschließungsträger. Das Plangebiet ist der anliegenden Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Realisierung der Erschließungsmaßnahmen gemäß den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow und nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (3) Der Erschließungsträger 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,
- (4) der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Anlagen, jeweils einschließlich der Grundstücksanschlüsse bis 1 Meter über die Grundstücksgrenze, im Einzelnen
 - a. der der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen,
 - b. der Wasserversorgungsanlagen,
 - c. der Gas- und Elektrizitätsversorgungsanlagen

- d. sämtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 17 (als Anlage beigelegt).

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

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Entwässerung, die Straßen- und Wegeflächen sowie die Grünanlagen gemäß den anliegend beigelegten Plänen und in der Art und in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Entwurfs- und Ausführungsplanung ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung erstellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein. Die Grünanlagen müssen nach den Vorgaben des Planes, spätestens ein Jahr nach den Erschließungsanlagen komplett hergestellt sein.
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen oder ausführen zu lassen.

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend der in Kraft zu setzende Bebauungsplan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ und die vom Erschließungsträger 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, Spielplatz. Für die Spielgeräte wird ein Mindestbetrag von 7.500,00 EUR festgesetzt.
 - g. die Herstellung der Immissionsschutzanlagen

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

- (3) Herstellung sämtlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Realisierung der Grünordnung im Bereich des B-Plans Nr. 17 einschließlich der Entwicklungspflege.
- (4) Der Erschließungsträger koordiniert mit den zuständigen Versorgungsträgern die Herstellung der Anlagen zur Versorgung der Grundstücke mit
 - Gas
 - Elektroenergie
 - Telekommunikationseinrichtungen
- (5) 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. Nicht betroffen davon ist der geplante Gehweg auf dem Flurstück 261/47 der Flur 7 (Planstraße C gem. Planzeichnung Teil A).
- (6) Der Erschließungsträger hat notwendige bau - und wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
- (7) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwenden.

§ 4 Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet dieser der Gemeinde Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen 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 Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger 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 Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Zur Sicherung der Gewährleistungsverpflichtungen tritt der Erschließungsträger die ihm gegenüber Drittunternehmern zustehenden eigenen Gewährleistungsansprüche bzgl. der vertragsgegenständlichen Erschließungsanlagen an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt die Abtretung an. Nach Eingang und Abtretung der Gewährleistungsbürgschaft wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 5 Ausschreibung, Vergabe von Bauleitungen

- (1) Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Bauleistungen nur an bei der Handwerkskammer eingetragene Fachbetriebe zu vergeben, die fachlich geeignet, leistungsfähig und zuverlässig sind.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 6 Baudurchführung

- (1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag ist Aufgabe des Erschließungsträgers. Die Ausführung der Arbeiten hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen
- (2) Der Erschließungsträger 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) Treten durch den Baubetrieb Verunreinigungen und/oder Beschädigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung bzw. deren Beseitigung vom Erschließungsträger 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 Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht und die sich daraus ergebende Haftung.
- (2) Der Erschließungsträger 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 Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Erschließungsträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 8 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger hat die Beschilderung einschließlich provisorischen und endgültigem Straßennamenschild entsprechend der durch die zuständige Behörde erteilten verkehrsrechtlichen Anordnung bzw. entsprechend den Forderungen der Gemeinde Pampow auszuführen.
- (2) Der Erschließungsträger 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.
- (3) 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 Pampow. Die Gemeinde kann die Abnahme verweigern, wenn die angezeigten Mängel die vom Erschließungsträger zu leistende Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% übersteigen.
- (4) Der Erschließungsträger 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 Erschließungsträger 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 Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen

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

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

- (2) Zur Übernahme der Erschließungsanlagen sind der Gemeinde Bestandsunterlagen in Form der vom Ingenieurbüro geprüften Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßunterlagen, Abrechnungszeiträumen und Massenberechnungen 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 Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Immenhorst 3. Bauabschnitt“ in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen die außerhalb des Plangebietes liegen gehen lt. Dem B-Plan zu Gunsten des Ökokontos (SCH-019) „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Als Nachweis wird der Erschließungsträger der Gemeinde die entsprechend abgeschlossenen Verträge in Kopie vorlegen.

§ 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. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ in Kraft getreten ist. 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:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (Anlage 1)
- b) B-Plan Nr. 17 „Am Immenhorst, 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Pampow (Planzeichnung und Begründung)
- c) Entwurfs- und Ausführungsplanung der Erschließung zum B-Plan 17 der Gemeinde Pampow mit Entwässerungsplanung, Straßen- und Wegeplan, Grünanlagenplan
- d) der Plan über die Ausgleichsmaßnahmen nach den B-Plan 17

Hinweis: Die Bestandteile des Vertrages können erst nach dem Satzungsbeschluss zum B-Plan 17 Bestandteil werden.

Pampow, den

....., den

.....
Bürgermeister stellv. Bürgermeister

.....
Erschließungsträger