

**Beschlussvorlage**

**VBE/2615/2020/GBE**

**Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den dreiseitigen städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 23**

Amt/Aktenzeichen: BuE /	Erstellungsdatum: 26.02.2020
Verfasser: Herr Zerbe	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
11.03.2020	Bauausschuss Bentwisch
26.03.2020	Gemeindevertretung Bentwisch

**Sachverhalt:**

Die Investoren „Wohnen im Park“-GbR und Erschließung am Silo“-GbR haben sich zusammengetan, mit dem Ziel, die Wiedernutzbarmachung der Flächen im Geltungsbereich des B-Plan 23 zu Wohnzwecken und für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu schaffen.

Die Gemeindevertretung hat an die Aufstellung des B-Planes die Kostenfreihaltung der Gemeinde geknüpft. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages auf Grundlage des § 11 BauGB inkl. der Erschließungsplanung ist die rechtlich notwendige Voraussetzung dafür!

Wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Vertrags sind die Verpflichtungen des Erschließungsträgers zur Herstellung der Erschließungsanlagen auf Kosten des Erschließungsträgers. Er regelt die Art und den Umfang der Erschließung einschließlich Planung, Vergabe, Bauleitung, Baudurchführung, Haftung und Verkehrssicherung, Mängelansprüche und Sicherheitsleistungen.

Der Abschluss dieses dreiseitigen städtebaulichen Vertrags durch den Bürgermeister setzt die Zustimmung der Gemeindevertretung Bentwisch voraus.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Entwurf eines Erschließungsvertrages wurde der Gemeindevertretung am 05.12.2019 mit Beschlussnummer VB/2567/2019/GBE zur Entscheidung vorgelegt und von dieser bestätigt.

Der Vertragsentwurf hatte der Investorengemeinschaft vor Beschlussfassung durch die Gemeinde nicht zur Prüfung vorgelegen.

Nach Übergabe des Vertrages wurden von der Investorengemeinschaft Änderungen gewünscht. Auch der Rechtsanwalt des Amtes Rostocker Heide, der durch das Amt beteiligt wurde, schlug Ergänzungen vor.

Nach mehreren Verhandlungsrunden ist der vorliegende Vertragstext durch den Anwalt der Amtsverwaltung nochmals geprüft und mit geringen Änderungsempfehlungen bestätigt worden.

Die Verwaltung möchte auf wichtige Änderungen hinweisen:

z.B.:  
§4

*(3) Für das gesamte Gebiet ist es erforderlich, Anlagen zur Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Der hierfür vorgesehene Platz liegt im Plangebiet der Erschließungsträgerin zu 1) weshalb sie zunächst allein für die Löschwasserversorgung zu sorgen hat. Sofern die Erschließungsanlagen im Teilbereich B vor der Fertigstellung der Löschwassieranlage in Teilbereich A soweit abgeschlossen sein sollten, dass Hochbauten angeschlossen werden sollen, so ist die Erschließungsträgerin zu 2) verpflichtet, zuvor für die Fertigstellung ausreichender Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Erschließungsträgerin zu 1) genehmigt schon jetzt alle Arbeiten auf ihrem Grundstück, die dafür notwendig werden sollten. Die Gemeinde ist in jedem Fall von den Kosten der Löschwasserversorgung frei zu halten, soweit diese dem Plangebiet des Bebauungsplans zugute kommt.*

§6

*(1) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Den Erschließungsträgern wird nachgelassen, die letzte Deckschicht der Fahrbahn erst dann herzustellen, wenn alle während der Dauer der Erschließungsanlagenherstellung geplanten Hochbauten abgeschlossen sind. **Der späteste Termin der Fertigstellung, wird auf 4 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans festgesetzt. Eine Erweiterung der Frist ist auf Antrag möglich, wenn nachgewiesen werden kann das trotz Beteiligung von mindestens fünf Tiefbauunternehmen kein Auftragnehmer gefunden werden konnte, der diese Fristsetzung vertraglich zusichert.***

*(5) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Pflichten nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten oder die Leistung gemäß §§ 4-5 fertig stellen zu lassen. Sie ist dabei an die Planungen der Erschließungsträgerin gebunden, soweit sie die Erschließung sicherstellt. Die Gemeinde ist weiterhin auch ohne vorherige Nachfristsetzung berechtigt, vom Vertrag zurück zu treten, sofern der Erschließungsträger mit der Baumaßnahme beginnt, ohne die Sicherheitsleistung nach § 8 des Vertrages hinterlegt oder vorstehende Verpflichtungen, insbesondere die Vorlage erforderlicher Genehmigungen und Verträge Dritter (z.B. WWAV; WBV), erfüllt zu haben. Genehmigungsfreie Vorarbeiten berechtigen nicht zum Rücktritt*

§7

*(8) Die Erschließungsträger übernehmen die Gewähr, dass ihre 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. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme durch die Gemeinde.*

#### §13 Vertragsübergabe und Kündigung

*Der Vertrag ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Gemeinde nicht übertragbar.*

*Der Vertrag kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund (u.a. § 6 Absatz 5 des Vertrages) gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.*

Da es sich um wesentliche Änderungen handelt, muss der Vertrag der Gemeindevertretung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der vorliegende dreiseitige städtebauliche Vertrags zum B-Plan 23 wurde am 26.02.2020 von der Investorengemeinschaft bereits unterzeichnet.

Die Anlagen werden mit Ausfertigung des Vertrages auf den Beschlussstand der Gemeindevertretung vom 05.12.2019 aktualisiert. Sie liegen der Verwaltung zur Zeit noch nicht vor.

Die Auskömmlichkeit der Sicherheitsleistungen nach § 8 Absatz 1 wird durch die

## VBE/2615/2020/GBE

Investorengemeinschaft mit einer Kostenschätzung mit Stand 24.10.2019 belegt (siehe Anlage).

Mit der Vorlage der gemeinsamen Erschließungsplanung für die Teilgebiete A und B entsprechend 2 (2) des Vertrages zu den in § 4 genannten Erschließungsanlagen zur Genehmigung durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung (§ 6 (2) des Vertrages) sind die voraussichtlichen Gesamtbaukosten aktualisiert vorzulegen und die Höhe der zu leistenden Sicherheitsleistungen gegebenenfalls anzupassen.

### **Finanzierung:**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten (§ 3 (2) und § 9 (1) des Vertrages).

### **Stellungnahme des Bauausschusses vom 11.03.2020:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Bentwisch mit 8 Ja und (0 Nein 0 Enthaltungen) Stimmen den Beschluss laut Beschlussvorlage zu fassen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt gemäß § 11 BauGB für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 für das Wohngebiet „Im Silo“ in Groß Kussewitz unten folgenden dreiseitigen städtebaulichen Vertrag:

### **Städtebaulicher Vertrag**

zwischen

der Gemeinde Bentwisch, vertreten durch ihren Bürgermeister, Herrn Andreas Krüger und den 1. Stellv. Bürgermeister, Herrn Ralf Will

- im Folgenden „Gemeinde“ -

und

den Erschließungsträgern

- 1) „Wohnen im Park“-GbR, mit Sitz am Mühlendamm 8a in 18055 Rostock, vertreten durch ihre Gesellschafter
  - Axel Mumme, geb. am 24.03.1954, wohnhaft Friedrich-Franz-Str. 22 in 18119 Rostock,
  - und
  - Arne Lange, geb. am 11.12.1964, wohnhaft Mühlendamm 8a in 18055 Rostock,

- im Folgenden „Erschließungsträgerin zu 1)“ -

und

- 2) „Erschließung am Silo“-GbR, mit Sitz in der Eschen-Str. 8, 18182 Bentwisch, vertreten durch ihre Gesellschafter
  - Philipp Ruppert, geb. am 24.05.1976 und
  - Anne Ruppert, geb. Grisstede am 20.06.1977, beide wohnhaft Eschen-Str. 8, 18182 Bentwisch,

- im Folgenden „Erschließungsträgerin zu 2)“ -

- gemeinsam im Folgenden „Erschließungsträger“.

## Präambel

Die Parteien beabsichtigen die Entwicklung der Flurstücke 70/7, 73/11, 75/12, 75/9, 70/4 (teilw.), 70/1, 73/10, 75/11, 73/9, 75/10, 84/8 und 85/7 der Gemarkung Groß Kussewitz der Gemeinde Bentwisch. Ziel der Parteien ist hierbei die Wiedernutzbarmachung der Flächen zu Wohnzwecken und für einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Der vorliegende Vertrag dient außerdem der Erschließung der Wohnbaufläche im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 des Wohngebiets „Am Silo“ in Groß Kussewitz in der Gemeinde Bentwisch (im Folgenden: „Bebauungsplan“ und „B-Plan 23“).

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan 23 wurde am 05.12.2019 durch die Gemeindevertretung Bentwisch gefasst. Die Rechtskraft wird laut Beschluss durch die öffentliche ortsübliche Bekanntmachung erst hergestellt, wenn der Erschließungsvertrag durch die Vertragspartner unterzeichnet wurde.

Die Gemeinde übernimmt gegenüber den Erschließungsträgern keinerlei Verpflichtung, das Bauleitverfahren fortzuführen oder mit bestimmten Inhalten bzw. den derzeit beabsichtigten Festsetzungen zu Ende zu bringen. Die Bauleitplanung der Gemeinde wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht.

Eine Sanierung des ehemaligen Gutshauses im Plangebiet ist aufgrund seines desolaten baulichen Zustandes nicht mehr möglich. Wesentliches Ziel ist nun die Behebung dieses städtebaulichen Missstandes und die Gewährleistung einer sinnvollen und städtebaulich geordneten Nachnutzung des Bereiches. Wesentliches Ziel ist außerdem der Erhalt und die Nachnutzung der vorhandenen Siloanlage zu Wohn- und/ oder Beherbergungszwecken.

Von der unteren Forstbehörde ist im Dezember 2017 festgestellt worden, dass Teile des Plangebiets inzwischen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern sind. Die untere Forstbehörde hat die Genehmigung für die Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Die erforderliche Kompensation soll durch den Erwerb von Waldpunkten in einem landeseigenen Waldökokonto erbracht werden.

## § 1 Eigentumsverhältnisse

(1) Die Erschließungsträgerin zu 1) ist ausweislich des Grundbuchs Eigentümerin der folgenden Flurstücke: 70/7, 73/11, 75/12 und 75/9 der Gemarkung Groß Kussewitz in Bentwisch.

(2) Die Gesellschafter der Erschließungsträgerin zu 2) sind gemeinsam ausweislich des Grundbuchs Eigentümer der folgenden Flurstücke: 70/4, 70/1, 73/10, 75/11, 73/9, 75/10, 84/8 und 85/7 der Gemarkung Groß Kussewitz in Bentwisch.

(3) Durch die von den Erschließungsträgern gemäß dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen werden keine Fremdanliegergrundstücke erschlossen.

(4) Die Erschließung soll ausschließlich durch Privatstraßen erfolgen. Es erfolgt keine Übertragung des Eigentums der Erschließungsanlagen an die Gemeinde. Die Straßen bleiben daher private Erschließungsanlagen. Eine öffentliche Widmung erfolgt nicht.

## § 2 Festlegung des Erschließungsgebiets

(1) Das betroffene Erschließungsgebiet entspricht dem Planungsgebiet des in dem als Anlagenkonvolut 1 beigefügten Bebauungsplan B-Plan 23 nebst Begründung.

(2) Das Erschließungsgebiet teilt sich in die Teilgebiete A und B auf, deren Grenzen in der Anlage 2

verzeichnet sind.

### **§ 3 Übertragung der Erschließung**

(1) Die Gemeinde überträgt hiermit nach § 11 BauGB die Erschließung des in § 2 genannten Erschließungsgebiets auf die Erschließungsträger. Die Erschließungsträger übernehmen im eigenen Namen und unter eigener Kostentragung die Erschließung, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

(2) Die Erschließungsträgerin zu 1) übernimmt allein die Erschließung im eigenen Namen und unter eigener Kostentragung in dem Teilgebiet A, sie haftet der Gemeinde nicht für die Erschließung des Teilgebiets B. Die Erschließungsträgerin zu 2) übernimmt allein die Erschließung im eigenen Namen und unter eigener Kostentragung in dem Teilgebiet B, sie haftet der Gemeinde nicht für die Erschließung des Teilgebiets A.

### **§ 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Gegenstand des Erschließungsvertrages sind im Teilgebiet A folgende Erschließungsanlagen:

1. die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahn, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung, wobei die Fahrbahn gepflastert sein wird;
2. Anlagen zur Ableitung von Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse;
3. Anlagen zur Versorgung mit Wasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse;
4. Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse;
5. Anlagen zur Regenwasserentsorgung mit ausreichender Rückstaumöglichkeit einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse, falls erforderlich mit Rückstaukanal;
6. Anlagen zur Versorgung mit Telekommunikation nach Abstimmung mit dem Anbieter

(2) Gegenstand des Erschließungsvertrages sind im Teilgebiet B folgende Erschließungsanlagen:

1. die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahn und Straßenentwässerung und -beleuchtung, wobei die Fahrbahn nach Wahl der Erschließungsträgerin zu 2) einen versickerungsoffenen Belag haben oder gepflastert sein wird;
2. Anlagen zur Ableitung von Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse;
3. Anlagen zur Versorgung mit Wasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse;
4. Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse;
5. Anlagen zur Regenwasserentsorgung mit ausreichender Rückstaumöglichkeit einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse, falls erforderlich mit Rückstaukanal;
6. Anlagen zur Versorgung mit Telekommunikation nach Abstimmung mit dem Anbieter

(3) Für das gesamte Gebiet ist es erforderlich, Anlagen zur Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Der hierfür vorgesehene Platz liegt im Plangebiet der Erschließungsträgerin zu 1) weshalb sie zunächst allein für die Löschwasserversorgung zu sorgen hat. Sofern die Erschließungsanlagen im

Teilbereich B vor der Fertigstellung der Löschwasseranlage in Teilbereich A soweit abgeschlossen sein sollten, dass Hochbauten angeschlossen werden sollen, so ist die Erschließungsträgerin zu 2) verpflichtet, zuvor für die Fertigstellung ausreichender Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Erschließungsträgerin zu 1) genehmigt schon jetzt alle Arbeiten auf ihrem Grundstück, die dafür notwendig werden sollten. Die Gemeinde ist in jedem Fall von den Kosten der Löschwasserversorgung frei zu halten, soweit diese dem Plangebiet des Bebauungsplans zugute kommt.

(4) Die Erschließungsträger erteilen schon jetzt wechselseitig und gegenüber der Gemeinde alle für eine vertragsgemäße Erschließung notwendig werdenden Genehmigungen.

(5) Die Gemeinde stellt die öffentlichen Verkehrsanlagen zur Erschließung des Plangebietes zur Verfügung.

(6) Die Erschließungsträger übernehmen die erstmalige Herstellung der oben bezeichneten Erschließungsanlagen jeweils einschließlich der Freilegung der betroffenen Flächen und die verkehrsmäßige Anbindung des B-Plan-23-Gebiets an die Straße „Am Park“ im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit nach § 3 II dieses Vertrages.

### **§ 5 Ausführung der Erschließungsmaßnahmen**

(1) Die Erschließungsträger haben die Erschließungsanlagen nach den in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen getroffenen Vereinbarungen herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und ihre Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

(2) Leitungen im Erdreich haben die Erschließungsträger festzustellen und in Bestandsplänen festzuhalten.

(3) Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB. Die Erschließungsträger übernehmen ab Beginn der Ausführung die Verkehrssicherungspflicht auch hinsichtlich gemeindeeigener Grundstücke, auf denen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die jeweiligen Erschließungsträger stellen die Gemeinde von Schadensersatzansprüchen Dritter frei, soweit es den jeweils von ihnen zu erschließenden Teil betrifft.

(4) Mit der Bauüberwachung einschließlich der Abrechnung der Erschließungsanlagen mit den beauftragten Bauunternehmen haben die Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro zu beauftragen, das die Gewähr für eine wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme nach Stand der Technik bietet.

(5) Die Erschließungsträger haben die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter unter Vorlage der dazu notwendigen Pläne, Beschreibungen und Berechnungen bei der zuständigen Behörde so rechtzeitig zu beantragen, dass spätestens mit der Bestätigung der Erschließungsplanung durch die Gemeinde die entsprechenden Genehmigungen, Bewilligungen oder Erlaubnisse vorliegen.

(6) Es ist den Erschließungsträgern verboten, ohne Vorliegen von entsprechenden Genehmigungen mit Baumaßnahmen zu beginnen, die genehmigungsbedürftig sind.

(7) Die Gemeinde stimmt den notwendig werdenden Öffnungen der öffentlichen Verkehrsanlagen „Am Park“ und ihrer Wiederherstellung nach DIN-Norm zur Verlegung der Erschließungsmedien zu.

(8) Soweit für die Erschließung gemeindliche Bewilligungen erforderlich sind, werden diese hiermit erteilt, sofern nicht ausdrücklich in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart ist. Dieser Vertrag umfasst nicht die Erteilung notwendiger Genehmigungen bzw. Zustimmungen anderer Behörden, Gemeinden, Versorger oder anderer öffentlich-rechtlicher Einrichtungen. Soweit von den genannten Stellen Genehmigungen oder Zustimmungen einzuholen sind, sind die Erschließungsträger hierfür

zuständig. Die Gemeinde verpflichtet sich, dabei mitzuwirken, soweit dies notwendig ist.

### § 6 Durchführungsfristen

(1) Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Den Erschließungsträgern wird nachgelassen, die letzte Deckschicht der Fahrbahn erst dann herzustellen, wenn alle während der Dauer der Erschließungsanlagenherstellung geplanten Hochbauten abgeschlossen sind. Der späteste Termin der Fertigstellung, wird auf 4 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans festgesetzt. Eine Erweiterung der Frist ist auf Antrag möglich, wenn nachgewiesen werden kann das trotz Beteiligung von mindestens fünf Tiefbauunternehmen kein Auftragnehmer gefunden werden konnte, der diese Fristsetzung vertraglich zusichert.

(2) Die Erschließungsträger legen der Gemeinde die gemeinsame Erschließungsplanung für die Teilgebiete A und B entsprechend §2 II des Vertrages zu den in § 4 genannten Erschließungsanlagen spätestens acht Wochen vor geplantem Baubeginn zur Bestätigung durch Beschlussfassung vor. Die Gemeinde ist zur Abnahme der Erschließungsplanung verpflichtet, wenn diese den Festlegungen dieses Vertrages entspricht und die geplante Ausführung der Erschließung durch die Privatstraßen, die Bebaubarkeit der zu erschließenden Grundstücke entsprechend B-Plan 23 ermöglicht.

(3) Ein Vertrag über die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen, die in das Eigentum des WWAV übergehen sollen, ist durch den Erschließungsträger vor der Beschlussfassung zur Erschließungsplanung abzuschließen.

(4) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn

- die Planung gemäß Absatz 2 abgenommen wurde
- der Vertrag mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH und der Gemeinde gemäß Absatz 3 abgeschlossen und die dortigen Voraussetzungen für den Erschließungsbeginn erfüllt wurden, und
- das Zertifikat für den Erwerb der Kompensationsflächenäquivalente gemäß § 10 dieses Vertrags der Gemeinde vorgelegt wurde.

Die entsprechenden Genehmigungen und Verträge müssen rechtzeitig eingeholt und der Gemeinde vor Baubeginn vorgelegt werden.

(5) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Pflichten nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten oder die Leistung gemäß §§ 4-5 fertig stellen zu lassen. Sie ist dabei an die Planungen der Erschließungsträgerin gebunden, soweit sie die Erschließung sicherstellt. Die Gemeinde ist weiterhin auch ohne vorherige Nachfristsetzung berechtigt, vom Vertrag zurück zu treten, sofern der Erschließungsträger mit der Baumaßnahme beginnt, ohne die Sicherheitsleistung nach § 8 des Vertrages hinterlegt oder vorstehende Verpflichtungen, insbesondere die Vorlage erforderlicher Genehmigungen und Verträge Dritter (z.B. WWAV; WBV), erfüllt zu haben. Genehmigungsfreie Vorarbeiten berechtigen nicht zum Rücktritt.

### § 7 Abnahme und Gewährleistung

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, die Erschließungsanlagen nach deren vertragsgemäßer Herstellung abzunehmen. Über die Durchführung der förmlichen gemeinsamen Abnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von den Erschließungsträgern und der Gemeinde zu unterzeichnen ist. In ihm sind alle festgestellten Mängel und fehlenden Leistungen zu dokumentieren.

(2) Die Erschließungsträger haben der Gemeinde die jeweilige Fertigstellung schriftlich anzuzeigen. Die Erschließungsträger haben der Gemeinde die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Aufmaße, Zeichnungen, und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne, sowie einen Bestandsplan über die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen mit der Anzeige zu übergeben. Außerdem ist die zur Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Grenzfeststellung einschließlich Abmarkung der Erschließungsanlagen der Gemeinde bei Abnahme nachzuweisen.

(3) Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige und der Unterlagen fest. Mit der Abnahme werden die übergebenen Unterlagen Eigentum der Gemeinde.

(4) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von sechs Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen.

(5) Im Streitfall entscheidet ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Industrie- und Handelskammer zu Rostock über das Vorliegen eines Mangels. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien nach dem Verhältnis ihres Obsiegens und Verlierens. Der Rechtsweg bleibt davon unberührt.

(6) Die Gemeinde behält sich das Recht vor, die Abnahme der Erschließungsanlagen zu verweigern, wenn diese den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der genehmigten Ausführungsplanung sowie dieses Vertrages widersprechen und die nach diesem Vertrag erforderlichen Unterlagen und Dokumente nicht vorliegen.

(7) Sämtliche Erklärungen aus den Absätzen 1-5 können von bzw. gegenüber dem Amt Rostocker Heide, als Botin der Gemeinde, abgegeben werden.

(8) Die Erschließungsträger übernehmen die Gewähr, dass ihre 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. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme durch die Gemeinde.

### **§ 8 Sicherheitsleistung und Versicherung**

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen leisten sie Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstituts. Die Hinterlegung des verbürgten Betrages ist in der Bürgschaftsurkunde auszuschließen. Die Erschließungsträgerin zu 1) leistet Sicherheit in Höhe von EUR 260.000,00. Die Erschließungsträgerin zu 2) leistet Sicherheit in Höhe von EUR 230.000,00. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit einer der Erschließungsträger ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den betroffenen Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft des betroffenen Erschließungsträgers zu befriedigen.

(2) Die Bürgschaften aus Absatz 1 werden durch die Gemeinde entsprechend dem abgerechneten Baufortschritt in maximal drei Raten freigegeben.

(3) Für den Zeitraum der Gewährleistung, die gem. VOB in der zurzeit gültigen Fassung zu



## VBE/2615/2020/GBE

vereinbaren ist, sind der Gemeinde die Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 3% der schlussgerechneten Maßnahme von der bauausführenden Firma durch die Erschließungsträger zu übergeben.

(4) Die Erschließungsträger weisen der Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahmen jeweils eine oder eine gemeinsame Haftpflichtversicherung für Schäden nach § 5 Abs.3 nach.

### **§ 9 Kosten/Kosten der Erstellung des B-Plans**

(1) Die Erschließungsträger tragen sämtliche Kosten der Durchführung dieses Vertrages, soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

(2) Die Erschließungsträgerin zu 2) hat die Kosten für die Erstellung des B-Plans-23 durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG und durch Herrn Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert vorfinanziert. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Gemeinde diese Kosten nicht ersetzen wird. Von in Zukunft gegebenenfalls im Rahmen dieser B-Plan-Erstellung oder für die Erschließung notwendigen Änderungen, in Erfüllung dieses Vertrages, entstehenden weiteren Kosten wird die Gemeinde durch die Erschließungsträgerin zu 2) freigehalten. Die Erschließungsträger haften der Gemeinde zur Erfüllung der Freihaltung wegen der B-Plan-Kosten gegenüber als Gesamtschuldner. Anderweitige Änderungen des B-Plans werden von diesem Vertrag nicht erfasst, weshalb die Erschließungsträger hierfür auch keine Kosten übernehmen. Sollten sich noch Änderungen für das Erschließungsgebiet durch nachträgliche Ergänzungen im Bebauungsplan abzeichnen, wird die Gemeinde die Erschließungsträger vor einer etwaigen Beschlussfassung miteinbeziehen.

### **§ 10 Waldumwandlung**

Die Erschließungsträgerin zu 1) hat bereits die zur Umsetzung des B-Plan-23 notwendig werdende Waldumwandlung beantragt. Die Waldumwandlung ist allein von der Erschließungsträgerin zu 1) durchzuführen und kostenmäßig zu tragen. Die Erschließungsträgerin zu 2) haftet der Gemeinde nicht für die Waldumwandlung.

### **§11 Ersatzpflanzung**

Die Erschließungsträgerin zu 1) hat alleine sicher zu stellen, dass im Rahmen des Straßenbaus im Teilgebiet A die Ersatzbepflanzung in Form von zwei Eichen, wie im B-Plan-23 vorgesehen, erfolgt. Sie hat außerdem deren Erhalt durch dingliche Sicherung zu gewährleisten. Die Gemeinde wird durch die Erschließungsträgerin zu 1) von den mit der Ersatzpflanzung verbundenen Kosten freigehalten. Die Erschließungsträgerin zu 2) haftet der Gemeinde nicht für die Ersatzbepflanzung.

### **§12 Abriss des Gutshauses**

Auf dem Flurstück 73/11 befindet sich ein Gutshaus, welches auf alleinige Kosten der Erschließungsträgerin zu 1) von ihr abgerissen wird. Die Erschließungsträgerin zu 2) haftet der Gemeinde nicht für den Abriss des Gutshauses.

### **§13 Vertragsübergabe und Kündigung**

Der Vertrag ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Gemeinde nicht übertragbar.

Der Vertrag kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund (u.a. § 6 Absatz 5

## VBE/2615/2020/GBE

des Vertrages) gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### §14 Schriftform, Unwirksamkeit, Anlagen

(1) Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken. Sofern einzelne Vereinbarungen nicht Gegenstand eines Erschließungsvertrages sein können, werden diese im Wege des städtebaulichen Vertrags vereinbart.

(3) Das Anlagenkonvolut 1 besteht aus

1. dem B-Plan 23 in seiner Fassung vom 05.12.2019,
2. Begründung für den B-Plan 23 in ihrer Fassung vom 05.12.2019.

Die Anlage 2 besteht aus einer Karte des Plangebiets in seiner Fassung vom 05.12.2019.

Die Anlagen sind Vertragsbestandteil.

Bentwisch, der \_\_\_\_\_

Bentwisch, der \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Krüger  
für die Gemeinde Bentwisch

\_\_\_\_\_  
Ralf Will  
für die Gemeinde Bentwisch

Rostock, der \_\_\_\_\_

Rostock, der \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Axel Mumme  
für die Erschließungsträgerin zu 1)

\_\_\_\_\_  
Arne Lange  
für die Erschließungsträgerin zu 1)

Bentwisch, der \_\_\_\_\_

Bentwisch, der \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Philipp Ruppert

\_\_\_\_\_  
Anne Ruppert

## VBE/2615/2020/GBE

für die Erschließungsträgerin zu 2)

für die Erschließungsträgerin zu 2)

Die Gemeindevertretung Bentwisch ermächtigt den Bürgermeister und den ersten stellvertretenden Bürgermeister, diesen Vertrag zu unterzeichnen. Die Gemeinde ist von jeglichen Kosten freizuhalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

2020-03-03 Darstellung Teilgebiete B-Plan 23

2020-03-03 Kostenschätzung Erschließung B-Plan 23 Stand 2019-10-23

Begründung zum B-Plan 23 Stand 11 - 2019

BP23 Zeichnung 2019-11-04