

Durchführungs- und Erschließungsvertrag
zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“ in der
Gemeinde Schönwald OT Schönwalde

Die Gemeinde Schönwald, vertreten durch das Amt Unterspreewald,
dieses wiederum vertreten durch den Amtsdirektor, Herrn Marco Kehling,
Markt 1, 15938 Golßen

(nachfolgend „Gemeinde“ genannt)

und

Herrn Hagen Weiher, Rudolf-Mosse-Weg 1, 15749 Mittenwalde OT Schenkendorf

(nachfolgend „Vorhaben- und Erschließungsträger“ genannt)

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Übertragung der Erschließung

1. Die Gemeinde Schönwald überträgt die Erschließung in dem Vertragsgebiet, Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“ in der Gemeinde Schönwald, dem Vorhaben- und Erschließungsträger. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag und der ihm in diesem Vertrag auferlegten Leistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers umfassen insbesondere die Planung, Vermessung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Wiederherstellungsmaßnahmen.
2. Die Gemeinde beteiligt sich nicht an den Kosten für die Planung, Vermessung, Herstellung der Erschließungsanlagen, Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Wiederherstellungsmaßnahmen.
3. Die Erschließung wird in zeitlich voneinander getrennten Abschnitten erbracht:
 1. Die Erschließung der Medien als Voraussetzung zur Errichtung der Häuser,
 2. die Erschließung der Straßen- und Wegeflächen, Zufahrten und Straßenbeleuchtung nach Fertigstellung des letzten Gebäudes innerhalb des Vertragsgebietes.

§ 2 Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließung und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Gemeinde Schönwald „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“ einzuhalten.



§ 3 Erschließungsplanung

1. Der Vorhaben- und Erschließungsträger erstellt nach Maßgabe des Bebauungsplans die Pläne für
 - a) Entwässerung
 - b) Zufahrten, Straßen- und Wegeflächen, Straßenbeleuchtung
 - c) Grünanlagen
 - d) Medien.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat die in Abs. 1 genannten Pläne durch die Gemeinde genehmigen zu lassen. Die Versagung der Genehmigung ist nur aus berechtigten Grund zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsträger darf von den genehmigten Plänen nur mit Zustimmung der Gemeinde abweichen.

§ 4 Art, Umfang und Durchführung der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließungs- und Herstellungsmaßnahmen nach diesem Vertrag umfassen:
 - a) nach Erschließung und Bebauung der Grundstücke ist die Zuwegung (Flurstücke 506 und 663 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Schönwalde) ab der Kreuzung Waldower Straße/ Kirchhofstraße nahe Kirchhofstraße Hausnummer 1 und 24 in Richtung der Straße Kietz wiederherzustellen (gelbe Markierung im Lageplan, siehe Anlage 2), vor Baubeginn wird eine Zustandsfeststellung zur Dokumentation der anschließenden Wiederherstellung erfolgen,
 - b) die Herstellung der Straße einschl. Straßenentwässerung, der Zufahrten zu den Grundstücken, Wegeflächen und Grünanlagen sowie Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün und Straßenbeleuchtung,
 - c) die erstmalige Herstellung des Stromanschlusses zum Plangebiet,
 - d) die erstmalige Herstellung des Gasanschlusses inkl. Hausanschlüsse im Plangebiet (optional – bei Vorliegen von mindestens 4 Anträge im Plangebiet),
 - e) die erstmalige Herstellung der Trink- und Abwasseranschlüsse und Kanäle inkl. Hausanschlüsse (in Abstimmung mit TAZV Luckau),
 - f) die erstmalige und erdverlegte Herstellung der Telekommunikationsleitung inkl. Hausanschlüsse im Plangebiet,
 - g) die Herstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung (mit ggf. Löschwasserbrunnen) für das Plangebiet,
 - h) die Wiederherstellungsmaßnahmen.

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

2. Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung/ Wiederherstellung der Erschließungsanlagen über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat die Art und Weise der Herstellung der Anschlüsse an die vorhandene Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung mit dem Trink- und Abwasserzweckverband Luckau (TAZV) abzustimmen und dessen Vorgaben umzusetzen, da die Gemeinde Schönwald OT Schönwalde Mitglied im Verband ist.
4. Der Baubeginn ist der Gemeinde einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat die erforderlichen bau-, wasserbehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.

6. Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet entsprechend rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen nicht erforderlich wird. Das Gleiche gilt für die Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse.

§ 5 Fertigstellung der Anlage, Überprüfung und Abnahme

1. Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, bis zur Fertigstellung der Gebäude auf den zu erschließenden Grundstücken benutzbar und 6 Monate nach Fertigstellung des letzten Gebäudes innerhalb des Vertragsgebietes endgültig hergestellt sein.
2. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Anzeige bei der Gemeinde begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollten zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens aber bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
3. Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so kann die Gemeinde die Arbeiten auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers ausführen lassen.
4. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich die Maßnahme einschl. Erschließung und Wiederherstellung innerhalb von 8 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages fertigzustellen (Verlängerung auf Antrag des Vorhabenträgers).
5. Der Vorhaben- und Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Dabei hat er folgende Unterlagen vorzulegen:
 - Die vollständigen Bestandspläne der Trink- und Abwasseranlagen (1x in Papierform, 1 x Digital)
 - Die Bestandsaufzeichnungen und die Abrechnung über den Straßenbau (Lageplan, Längsquerschnitt und Querprofil; 1 x in Papierform, 1 x Digital)

In den Planunterlagen sind die Leitungstrassen, Straßenabläufe, Leuchten, Bäume, Kanalschächte, Kabelschächte, Schieberkappen, Bodenelemente, Höhen der Bordsteine, der Rinne und Bordsteinhinterkanten darzustellen.

Nach Fertigstellung der in § 4 bezeichneten Anlagen sind diese von der Gemeinde, dem TAZV Luckau und dem Vorhaben- und Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsträger kann die Abnahme einzelner Anlagen, die in der Ausbauplanung als solche gekennzeichnet sind, verlangen.

6. Die Gemeinde setzt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger den Abnahmetag auf einen Tag innerhalb vier Wochen nach Eingang der Herstellungsanzeige (Fertigstellung) fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb von 6 Monaten vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzugs ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde übernimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder andere Weise verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhaben- und Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
3. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
4. Bis zur Übernahme der Erschließungsanlage durch die Gemeinde trägt der Vorhaben- und Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlage.

§ 7 Gewährleistung

1. Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung im Zeitpunkt 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 Frist für die Gewährleistung beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen (inkl. Wiederherstellungsmaßnahmen) durch die Gemeinde. Gegebenenfalls kann eine Teilabnahme nach Baufortschritt auf schriftlichen Antrag des Vorhaben- und Erschließungsträgers erfolgen.
3. Der Vorhaben- und Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde vor Ablauf der Frist verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach 5 Jahren gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistungen eine neue Gewährleistung von 5 Jahren.
4. Nach Abnahme der Erschließungsanlage hat der Vorhaben- und Erschließungsträger der Gemeinde für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine unwiderrufliche selbstschuldnerische Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach deren Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 8 Übernahme und Übertragung der Erschließungsanlage

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Gemeinde die in ihren Zuständigkeitsbereich obliegenden Anlagen in ihre Unterhaltungs-

und Baulast, frühestens nach Fertigstellung aller im Geltungsbereich befindlichen Bauvorhaben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger vorher:

- a) die von einem Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne übergeben hat;
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen mit den Zufahrten zu den Grundstücken und der Medien übergeben hat;
 - d) Nachweise erbracht hat über die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien, der Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltung;
 - e) die Gemeinde unentgeltlich Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsanlagen geworden ist bzw. zu ihren Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde oder wenn bei öffentlichen Leitungen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Baulast, Grunddienstbarkeit oder Wegerecht zugunsten der Gemeinde gesichert sind;
 - f) nachgewiesen hat, dass alle Grundstücke vollständig bebaut sind.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
 3. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Unterhaltungs- und Baulast schriftlich.
 4. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt nach Bedarf durch die Gemeinde; der Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.
 5. Der Vorhaben- und Erschließungsträger überträgt die Erschließungsflächen soweit erforderlich unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde, sobald die Erschließungsanlagen mängelfrei abgenommen wurden.

§ 9 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhaben- und Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe des Wertes der zu erstellenden Erschließungsanlagen und Wiederherstellungsmaßnahmen in 2 Teilen (vgl. § 1 (3)) durch Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens über die Höhe der Erschließungs- und Wiederherstellungskosten. Die Bürgschaften in Höhe des Wertes der zu erstellenden Erschließungsanlagen und Wiederherstellungsmaßnahmen stützen sich auf konkrete Angebote aus der Ausschreibung.
Die Bürgschaft kann durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben werden (auf Antrag des Vorhabenträgers). Die vorgenannten Vertragserfüllungsbürgschaften sind spätestens zusammen mit der schriftlichen Anzeige über den jeweiligen bevorstehenden Baubeginn (Teil 1 oder 2) nach § 4 (4) dieses Vertrages der Amtsverwaltung vorzulegen. Bis zur Vorlage der jeweiligen

Gewährleistungsbürgschaft (Teil 1 oder 2) erfolgt die Freigabe höchstens bis zu 90 % der jeweiligen Vertragserfüllungsbürgschaft (Teil 1 oder 2) nach Satz 1.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhaben- und Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt noch offenstehende Forderungen Dritter und eigene Forderungen gegen den Vorhaben- und Erschließungsträger für Leistungen nach diesem Vertrag sowie die weiteren Kosten für die Fertigstellung der Erschließungsanlagen und Wiederherstellungsmaßnahmen aus der Bürgschaft zu befrieden. Gleiches gilt, wenn der Erschließungsträger bis zum Ablauf der vertraglichen Fristen seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

§ 10 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist der Bebauungsplan „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“ sowie ein Lageplan mit der entsprechenden Zuwegung zum Plangebiet.

§ 11 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 6 Jahren nach Vertragsabschluss die Erschließungsanlagen nicht hergestellt sind, ist die Gemeinde berechtigt, schadensfrei von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorhabenträger auszuüben.

§ 12 Veräußerung der Grundstücke; Haftungsausschluss

1. Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 7 Abs. 5 BauGB-Maßnahmegesetz) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Rechtsnachfolge

Dieser Vertrag gilt zwischen der Gemeinde und deren evtl. Rechtsnachfolger sowie dem Vorhaben- und Erschließungsträger und dessen evtl. Rechtsnachfolger. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich bei einem Verkauf die Verpflichtungen aus diesem Vertrag dem Käufer (Rechtsnachfolger) aufzuerlegen.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhaben- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Vertragsparteien diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle einer Lücke werden die Vertragsparteien diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Das gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem von diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht; es gilt in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des vereinbarten.

3. Für Streitigkeiten, die aus diesem Vertrag erwachsen können, wird der Gerichtsstand vereinbart, der für die Gemeinde zuständig ist.

§ 15 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

Anlage 1: Bebauungsplan „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“

Anlage 2: Lageplan

Mittenwalde, den

27.03.24

Hagen Weiher

Vorhaben- und Erschließungsträger

Golßen, den

28. MRZ. 2024

Marco Kehling
Amtsdirektor

Daniel Graßmann
Allgemeiner Vertreter des Amtsdirektors



