

**Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB  
zum Bebauungsplan  
„Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.BV und Teilaufhebung“**

zwischen

1. der Stadt Dannenberg (Elbe),  
vertr. d. d. Stadtdirektor Herrn Jürgen Meyer,  
Rosmarienstraße 3, 29451 Dannenberg (Elbe)

- nachfolgend: Stadt -

2. der Fa. Projektgesellschaft Mühlentor Dannenberg GmbH & Co. KG (HRA 4262 AG Stendal),  
vertr. d. d. terraplan GmbH (HRB 3523 AG Stendal),  
diese vertr. d. d. Geschäftsführer Herrn Ronald Schaffer,  
Am Goldfischteich 14, 39615 Seehausen (Altmark),

- nachfolgend: Vorhabenträger -

und

3. der Fa. terraplan GmbH (HRB 3523 AG Stendal),  
diese vertr. d. d. Geschäftsführer Herrn Ronald Schaffer,  
Am Goldfischteich 14, 39615 Seehausen (Altmark),

- nachfolgend: Projektentwickler -

## **PRÄAMBEL**

Die Parteien arbeiten auf der Grundlage der Städtebaulichen Verträge vom 26. April 2016 und 7. Februar 2019 mit den ihnen jeweils zur Verfügung stehenden Mitteln daran, die Innenstadt von Dannenberg als attraktiven Einzelhandelsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Kernziel des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, beide Bereiche Mühlentor und Querdeich gemeinsam zu entwickeln. Ein wesentlicher Baustein des Konzepts ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B und Teilaufhebung“; der Bebauungsplan ist am 27. Januar 2020 in Kraft getreten. Es gilt nun, den Bebauungsplan umzusetzen.

Vorhabenträger und Projektentwickler haben zu diesem Zweck zahlreiche Flächen im Plangebiet erworben und betreiben mit der Stadt, die ihrerseits Eigentümerin von öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen im Plangebiet ist, die Neuordnung der Flurstücke im Plangebiet so, dass die öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bei der Stadt und die Bauflächen bei Vorhabenträger und Projektentwickler liegen. Entsprechende Grundstückskauf- und -tauschverträge haben die Parteien formwirksam abgeschlossen.

Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass die öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans neu zugeschnitten und im Wesentlichen hergestellt sein müssen, bevor die auf den Bauflächen geplanten Neubauten in Betrieb und Benutzung gehen können. Dies kurzfristig zu leisten, ist die Stadt finanziell und personell nicht in der Lage. Da es im dringenden Interesse von Vorhabenträger und Projektentwickler liegt, die neuen öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen zeitnah herzustellen, sind sie bereit, die Anlagen herzustellen und die Kosten im Rahmen ihres Gesamtvorhabens zu tragen.

Dies vorangestellt, schließen die Parteien den nachfolgenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

## **§ 1 Vertragsgebiet**

Vertragsgebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B. und Teilaufhebung“. Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt. Soweit zur Anbindung der vertragsentsprechend herzustellenden Anlagen an die bestehende externe Erschließung Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlich sind, gehören die hiervon betroffenen Flächen ebenfalls zum Vertragsgebiet.

## **§ 2 Vertragsgegenstand**

(1) Im Rahmen ihrer Zuständigkeit überträgt die Stadt dem Vorhabenträger nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, die Erschließung der öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet (vgl. § 2 Abs. 2 Buchst. a)) auf seine Kosten. Die nach Satz 1 zu erschließenden öffentlichen Flächen sind in dem als **Anlage 2** beigelegten Lageplan „gelb“ markiert.

(2) Gegenstand der Erschließung sind folgende Erschließungsanlagen

a) die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahnen (Mischverkehrsflächen), Geh- und Radwege, Stellplätze einschließlich

E-Ladesäulen bzw. der den späteren Einsatz von E-Ladesäulen vorbereitenden Einrichtungen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün einschließlich von Bäumen im Bereich Parkflächen, Straßenbenennungsschilder, Verkehrszeichen,

b) Anlagen zur Ableitung von Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,

c) Anlagen zur Versorgung mit Wasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,

d) Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Fernwärme einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse,

e) Anlagen zur Versorgung mit Telekommunikations- und IT-Leistungen wie insbesondere Telefon, Internet, Breitband/Glasfaser sowie Leerrohre etc..

(3) Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten die Durchführung der nach dem Bebauungsplan innerhalb des Plangebiets umzusetzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe des Bebauungsplans und der Bestimmungen dieses Vertrages.

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

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die erstmalige Herstellung der in § 2 Abs. 2 bezeichneten Erschließungsanlagen jeweils einschließlich der Vermessungsleistungen, der Freilegung der betroffenen Flächen sowie des Grunderwerbs für die Erschließungsanlagen auf der Grundlage dieses Vertrages sowie auf der Grundlage der mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern gesondert zu schließenden Verträge (vgl. § 4 Abs. 1).

(2) Für Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen sind in der genannten Reihenfolge maßgebend:

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B. und Teilaufhebung“ (vgl. Anlage 1).

2. Für die Erschließungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 Buchst. a) die Ausführungsplanung nebst Leistungsverzeichnis und die Vereinbarung über zu verwendende Materialien. Die Ausführungsplanung ist diesem Vertrag als **Anlage 3**, das Leistungsverzeichnis als **Anlage 4** und die Vereinbarung über zu verwendende Materialien als **Anlage 5** beigelegt.

3. Für die Erschließungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 Buchst. b) bis e) die Ausführungsplanungen nebst Leistungsverzeichnissen, die mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern gesondert zu vereinbaren sind. Die Inhalte der Ausführungsplanungen und Verträge hat der Vorhabenträger vorab mit der Stadt abzustimmen; sie bedürfen der Zustimmung der Stadt.

(3) Zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 2 gehört auch die Herstellung der technischen Anschlüsse an den Grenzen des Vertragsgebietes.

(4) Soweit technisch möglich, sind Medien (Ver-/Entsorgung) im öffentlichen Bereich zu verlegen. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(5) Die konkrete Lage aller Medien, Leitungen und Rohre bzw. aller Versorgungseinrichtungen wird mit der jeweiligen Ausführungsplanung festgelegt. Dies betrifft auch die Lage der Straßenbeleuchtung und der E-Ladestationen.

(6) Sollte es notwendig sein, Erschließungsanlagen incl. Beleuchtungsanlagen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zu platzieren, werden durch eine gesonderte Vereinbarung der dauerhafte Bestand und die Unterhaltung derselben gesichert. Der Vorhabenträger ist in jedem Einzelfall verpflichtet, auf seine Kosten die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sowie alle weiteren Erschließungsanlagen im Bereich seiner Flächen durch Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis und durch Bestellung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt oder dem jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger dinglich zu sichern.

(7) Das Flurstück 75, Flur 14, Gemarkung Dannenberg, steht bislang weder im Eigentum des Vorhabenträgers noch der Stadt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen auf dieser Fläche erfolgt spätestens innerhalb eines halben Jahres nach Übertragung des Eigentums auf den Vorhabenträger oder die Stadt.

Eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt über das Flurstück 103/14, Flur 14, Gemarkung Dannenberg, ist herzustellen, auch wenn und soweit das Flurstück 75, Flur 14, Gemarkung Dannenberg, nicht zur Verfügung steht.

(8) Die im Zusammenhang mit Änderungen der Zufahrtssituation zur Lüneburger Straße stehenden Verpflichtungen sind ggf. in einem gesonderten Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und der NLStbV zu regeln.

(9) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle für die von ihm durchzuführenden Maßnahmen eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigungen selbst einzuholen.

(10) Die Baugenehmigungsverfahren für die geplante Bebauung im Vertragsgebiet,

bestehend aus dem Baukörper I (EDEKA), dem Baukörper II (Woolworth) und dem Baukörper III (Mischnutzung), sind mit der gebotenen Sorgfalt nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zu bestreiten.

(11) Der Vorhabenträger hat die Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Erschließungsanlagen auf dem Flurstück 75, Flur 14, Gemarkung Dannenberg (vgl. Absatz 7) spätestens zwei Monate nach dem Tage der Eröffnung des EDEKA-Marktes endgültig herzustellen.

(12) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder fehlerhaft, ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Hierzu kann die Sicherheitsleistung gem. § 14 verwendet werden. Der Vorhabenträger gestattet der Stadt, die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke, soweit erforderlich, zum Zwecke der Ersatzvornahme zu betreten/befahren bzw. betreten/befahren zu lassen.

#### **§ 4 Auftragsvergabe und Ausschreibung**

(1) Über die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 2 Abs. 2 Buchst. b) bis e) hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt besondere Verträge mit den zuständigen Versorgungsträgern abzuschließen.

(2) Für die Ausführung der Arbeiten darf der Vorhabenträger nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen. Die Auswahl der Unternehmer bedarf bezüglich ihrer fachlichen Qualifikation der Zustimmung der Stadt, die vor Aufforderung zur Angebotsabgabe einzuholen ist. Nach diesen Regeln wurde das Ingenieurbüro Rauchenberger GmbH, Heinz-Kollan-Straße 1, 29451 Dannenberg (Elbe), mit der Planung der Erschließungsanlagen, der technischen Koordination und der Zusammenstellung aller Medien und deren Darstellung in den Planunterlagen beauftragt.

(3) Der Bauausführung sind die VOB Teil B und C sowie für den Straßenbau die technischen Vorschriften für den Straßenbau und für den Kanalbau alle bei der Stadt angewendeten Vorschriften und Vertragsbedingungen zugrunde zu legen.

(4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die von ihm nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen nach den Bestimmungen der VOB Teil A auszuschreiben bzw. ausschreiben zu lassen und diese in Abstimmung mit der Stadt sowie den etwaig beteiligten Versorgungsträgern zu vergeben, soweit die Leistungen durch

den Projektentwickler nicht selbst erbracht werden.

(5) Die etwaig erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

## **§ 5 Baudurchführung**

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Telekommunikationskabel, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Abbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen. An das zuständige Versorgungsunternehmen ist ein Antrag zur Energiebereitstellung zu stellen. Der Leuchtentyp bedarf der Zustimmung der Stadt.

(3) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Stadt und ist zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Dabei sind die an der Baudurchführung beteiligten Firmen sowie der verantwortliche Bauleiter zu benennen.

(4) Vor Baubeginn ist ein Beweissicherungsverfahren für die angrenzende Bebauung, insbesondere auf den Flurstücken 2/24, 14/14, 2/25 und 54/1 Flur 15, Gemarkung Dannenberg, durchzuführen. Die Beweissicherungsgutachten sind der Stadt unverzüglich nach Erstellung in zweifacher Ausfertigung zur freien Verwendung und dauerhaftem Verbleib auszuhändigen.

(5) Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger die Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Flächen zur Durchführung der mit diesem Vertrag geregelten Baumaßnahmen für die Dauer der Arbeiten. Dies sind im Einzelnen die Flurstücke 2/29, 2/31, 14/19, 125/16, 103/18, 103/14, 76/2, 77/2, 78/2 und 79/2, alle Flur 14, Gemarkung Dannenberg (vgl. Lageplan **Anlage 2**). Die Gestattung betrifft die für die Erschließung vorgesehene Teilfläche des Flurstück 75, Flur 14, Gemarkung Danneberg, sobald die Stadt Eigentum an dem Grundstück erworben hat. Die Übergabe der von der Gestattung betroffenen Flächen erfolgt durch ein gesondertes Schriftstück, das nach Übergabe als **Anlage 6** zum Vertrag genommen wird.

(6) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen. Zu verwendende Materialien werden in **Anlage 5** beigelegt. Die Stadt

oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Festgestellte Mängel sind dem Vorhabenträger stets unverzüglich anzuzeigen.

(7) Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist zu entfernen.

(8) Der Vorhabenträger hat der Stadt Verdichtungsnachweise nach DIN 18300 sowie den gültigen Richtlinien im Straßenbau vorzulegen. Die Anzahl sowie die Standorte für die Nachweise werden in Abstimmung mit der Stadt und einem ggf. beauftragten Büro der Bauüberwachung festgelegt.

## **§ 6 Haftung, Verkehrssicherung**

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt und andere Ver- und Entsorgungsträger für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und verlegten Leitungen oder auf andere Weise verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt und andere Ver- und Entsorgungsträger insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(3) Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Vorhabenträger der Stadt das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen. Diese kann mit Zustimmung der Stadt durch den Versicherungsnachweis eines eingesetzten Generalunternehmers ersetzt werden.

## **§ 7 Gebrauchsabnahme**

(1) Nach Fertigstellung einzelner Abschnitte der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 2 Buchst. a) wird der Vorhabenträger eine Gebrauchsabnahme bei der Stadt

beantragen. Dafür legt er eine Grundrisssskizze der abzunehmenden Anlagen vor. Das gilt auch für die Fertigstellung von Teilabschnitten.

Entsprechend verfährt der Vorhabenträger gegenüber den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern bei Fertigstellung von Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 2 Buchst. b) bis e) bzw. von Teilabschnitten dieser Anlagen und unterrichtet die Stadt so rechtzeitig davon, dass sie an Abnahmen teilnehmen kann. Dies gilt insbesondere bei Abnahme von Kanalbau(teil)strecken. Die fertig verlegten Kanalhaltungen müssen vor Verfüllung des Kanalgrabens unter Anwesenheit eines Vertreters der Stadt auf Dichtigkeit überprüft werden.

(2) Mit der Gebrauchsabnahme werden, sofern keine Beanstandungen vorliegen, die jeweiligen Leistungen der Tiefbauunternehmer abgenommen. Das Ergebnis ist in einer gemeinsam aufzustellenden Niederschrift festzulegen. Mit dem Datum der Gebrauchsabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist im Verhältnis Vorhabenträger – Unternehmer.

## **§ 8 Schlussabnahme**

(1) Nach Prüfung aller Tiefbauarbeiten findet die Schlussabnahme in Form von Begehungen und Prüfungen statt.

(2) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige fest.

(3) Vor der Schlussabnahme hat der Vorhabenträger der Stadt bzw. den Versorgungsträgern folgende Unterlagen zu übergeben:

a) die vom Ingenieurbüro sachlich, fachlich und rechnerisch festgestellten Schlussrechnungen einschließlich der dazugehörigen Aufmaße, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne in digitalisierter Form auf CD-ROM und in Papierform;

b) einen Bestandsplan über alle Versorgungseinrichtungen (Trink- und Abwasser, Telekom, Gas-, Stromversorgung, Elektro, Straßenbeleuchtung, Verkehrsanlagen) in digitalisierter Form auf CD-ROM und in Papierform;

c) Nachweise über

aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,

bb) die Druckprüfung (Protokolle) und die Einhaltung der Hygienebestimmungen für



die Trinkwasserleitungen,

cc) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen (Befahrung mittels Videokamera inkl. Dichtigkeitsnachweis) durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

Die nach Satz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt bzw. der Versorgungsträger. Die Stadt erhält sämtliche Unterlagen, auch die Dritter.

(4) Die Stadt nimmt die vom Vorhabenträger hergestellten Erschließungsanlagen und die dazugehörigen Unterlagen ab. Das Ergebnis der Schlussabnahmebegehungen und -prüfungen wird in einer Niederschrift festgehalten. Mit der beiderseitigen Annahme der Niederschrift ist die Schlussabnahme vollzogen.

(5) Bei der Schlussabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat der Vorhabenträger unverzüglich beheben zu lassen. Hierbei sind auch die mit den Mängeln in unmittelbarem Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden einbezogen. Kommt der Vorhabenträger mit dieser Verpflichtung in Verzug, kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unabhängig von eventuellen Gewährleistungsansprüchen des Vorhabenträgers gegen die ausführenden Firmen durchführen lassen.

## **§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen**

Die Schlussabnahme hat ferner folgende Rechtswirkungen zwischen den Parteien:

1. Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten gehen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten auf die Stadt über;
2. der Besitz an allen Anlagen geht auf die Stadt über, sofern die Anlagen nicht in den Besitz anderer Ver- und Entsorgungsträger übergehen;
3. alle Anlagen gehen in das Eigentum der Stadt bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger über, soweit es nicht dazu eines in notarieller Form abzuschließenden Vertrages bedarf.

## **§ 10 Gewährleistung**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt für die Zeit von fünf Jahren die Gewährleistung für die einwandfreie Beschaffenheit aller von ihm für die Stadt hergestellten Anlagen.

(2) Die Gewährleistungsfrist im Verhältnis Vorhabenträger – Stadt beginnt am Tage

der Schlussabnahme.

(3) Die innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit in einem unmittelbaren Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden wird die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers unabhängig von eventuellen Gewährleistungsansprüchen des Vorhabenträgers gegen die ausführenden Firmen beheben lassen, sofern der Vorhabenträger sich nicht bereit erklärt, innerhalb einer angemessenen Frist die aufgetretenen Mängel zu beseitigen.

## **§ 11 Übereignung der Erschließungsflächen**

Die nach dem Bebauungsplan „Querdeich - 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B. und Teilaufhebung“ als öffentliche Flächen festgesetzten Grundstücksteile stehen entweder bereits im Eigentum der Stadt, oder notariell beurkundete Verträge sind bereits geschlossen, so dass es keiner weiteren Flächenübertragungen vom Vorhabenträger auf die Stadt bedarf.

## **§ 12 Widmung**

Die Stadt wird die Anlagen in ihrer Trägerschaft, die für eine Benutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen sind, nach der Schlussabnahme unverzüglich widmen. Der Vorhabenträger erteilt bereits jetzt unwiderruflich die nach § 6 NStrG zur Widmung erforderliche Zustimmung.

## **§ 13 Umfeldgestaltung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(1) Zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sieht der Bebauungsplan „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B und Teilaufhebung“ im Plangebiet Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sowie grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und im Anschluss daran die Entwicklungspflege für einen Zeitraum von 10 Jahren zu übernehmen. Hierzu gehören sämtliche öffentlichen und privaten Grünanlagen (Grünanlage, Hecke privat, Hecke öffentlich, private Grünfläche, Regenrückhaltung, Straßenbäume sowie Mindestbepflanzung von Stellplatzflächen).

(2) Alle privaten Grünanlagen (Grünanlage, Hecke, Regenrückhaltung) im Plangebiet hat der Vorhabenträger entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 ist spätestens in der

Pflanzperiode abzuschließen, die auf den Zeitpunkt der Eröffnung des EDEKA-Marktes folgt. Die Fertigstellung der Maßnahmen sowie die erfolgreiche Entwicklungs- pflege über 10 Jahre ist sowohl der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg als auch der Stadt anzuzeigen.

## **§ 14 Sicherheitsleistungen**

(1) Der Vorhabenträger übergibt der Stadt zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger gegenüber der Stadt ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 2 Buchst. a) zwei unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstituts oder eines ausländischen Kreditinstituts, das eine entsprechende Gewähr bietet, zum einen in Höhe von ..... Euro für die Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Maßnahmen auf dem Flur 75, Flur 14, Gemarkung Dannenberg, zum anderen in Höhe von ..... Euro für die Erschließungsmaßnahmen auf dem Flurstück 75, Flur 14, Gemarkung Dannenberg.

Die Bürgschaftsurkunden sind bis zum Baubeginn des Baukörpers EDEKA bei der Stadt zu hinterlegen. Die Hinterlegung des Sicherungsbetrages ist in der Bürgschaftsurkunden auszuschließen.

Die Bürgschaften zur Sicherung der Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 2 Buchst. a) werden durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von ..... Euro (Maßnahmen ohne Flurstück 75) bzw. ..... Euro (Maßnahmen auf dem Flurstück 75) freigegeben. Bis zur Vorlage der Mängelbürgschaften hinsichtlich der Erschließungsanlagen erfolgen die Freigaben höchstens bis zu neunzig Prozent der Bürgschaftssummen nach Satz 1.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus den Bürgschaften zu befriedigen.

(2) Unverzüglich nach Abnahme sind für die Dauer der Verjährungsfristen der Sachmängelansprüche unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bankbürgschaften eines in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstituts oder eines ausländischen Kreditinstituts, das eine entsprechende Gewähr bietet, zur Sicherung der Rechte bei Sachmängeln in Höhe von fünf Prozent der durch die Schlussrechnungen nachgewiesenen Baukosten für die o.a. Maßnahmen vorzulegen. Die Hinterlegung der Beträge ist in den Bürgschaftsurkunden auszuschließen. Nach Eingang werden die verbliebenen Vertragserfüllungsbürgschaften freigegeben.

(3) Verpflichtungen des Vorhabenträgers nach diesem Vertrag sind zugleich Verpflichtungen des Projektentwicklers. Beide haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen. Die zu stellenden Sicherheiten haben daher auch die Haftung des Projektentwicklers mit abzudecken.

## **§ 15 Kosten**

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

## **§ 16 Rechtsnachfolge**

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

(2) Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag und den im Zusammenhang mit diesem Vertrag weiter abzuschließenden Vereinbarungen ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat und/oder die Stadt nicht gemäß Absatz 1 zugestimmt hat.

## **§ 17 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

## **§ 18 Wirksamwerden**

Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Jede Partei erhält eine Ausfertigung des Vertrages.

Dannenberg, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger

\_\_\_\_\_  
Stadt

\_\_\_\_\_  
Projektentwickler

**Bestandteile des Vertrages:**

Anlage 1: Planzeichnung B-Plan „Querdeich – 6. Änderung und Erweiterung m.ö.B und Teilaufhebung“

Anlage 2: Lageplan öffentliche Verkehrsflächen

Anlage 3: Ausbauplanung

Anlage 4: Leistungsverzeichnis

Anlage 5: Vereinbarung zur Qualität und Art der zu verwendenden Materialien

Anlage 6: Schriftstück zur Übergabe der im Eigentum der Stadt liegenden Flächen