

# **Städtebaulicher Vertrag und Vertrag über die Erschließung des Baugebiets "Apfelgarten" in der Gemeinde Dahme**

Zwischen der

**Gemeinde Dahme,**

ansässig im Amt Grube, Hauptstraße 16, 23749 Grube  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Heinrich Plön

- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

und der

**IDB Erschließungsgesellschaft Gemeinde Dahme  
mit beschränkter Haftung & Co. KG**

vertreten durch die Komplementärin,  
die Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft  
Niedersachsen mit beschränkter Haftung IDB,  
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Malte Mahler,  
Geschäftsadresse der KG: Am Rosengarten 3, 23701 Eutin,

- nachstehend „IDB“ genannt -

wird vereinbart:

## **Präambel**

Das in dem folgenden Vertrag näher bezeichnete Gebiet soll durch Aufstellung eines Bebauungsplans der baulichen Nutzung zugeführt werden. Durch diesen Vertrag überträgt die Gemeinde Dahme gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung und gemäß § 11 BauGB die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf die IDB. Gegenstand dieses Vertrags sind die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planungen, die privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Freilegung von Grundstücken, die Planung und Durchführung der Erschließung sowie die Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht.

## § 1 Bauleitplanung

- (1) Die Gemeinde Dahme überträgt der IDB die Bauleitplanung; diese übernimmt die Bauleitplanung für den zukünftigen B-Plan Nr. 19 "Apfelgarten". Die Kosten trägt die IDB.
- (2) Der Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten" ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Da im Flächennutzungsplan für das künftige Plangebiet keine Wohnnutzung dargestellt ist, ist es erforderlich, im Rahmen eines Parallelverfahrens auch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahme zu ändern. Die Kosten trägt die IDB. Der auf der beiliegenden Plankarte dargestellte Plangeltungsbereich ist Bestandteil dieses Vertrags.
- (3) Die Gemeinde behält sich folgende Beschlüsse vor:
  - Aufstellungsbeschluss
  - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
  - Beschluss über Anregungen und Bedenken
  - Satzungsbeschluss
- (4) Die Vertragspartner sind sich bewußt, dass die Entscheidungen über die Festsetzungen eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Gemeinde für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.
- (5) Die IDB führt eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme durch. Sofern die Möglichkeiten einer Umsetzung der Maßnahme aus wirtschaftlichen Gründen nicht gegeben sind, die Gemeinde die Erschließung aber selbst durchführen will oder wird, kann die Gemeinde die durch die IDB erstellten Planungen übernehmen und der IDB die angefallenen Planungskosten erstatten. Sofern die IDB die Maßnahme durchführt, gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

## § 2 Erschließung

- (1) Die Gemeinde überträgt die Erschließung der IDB und diese übernimmt die Erschließung der vom zukünftigen Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten" erfassten Grundstücke.
- (2) Die Leistung der IDB umfaßt:
  - Planung und Herstellung der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen
  - Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht
- (3) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:
  - a) der zukünftige Bebauungsplan Nr. 19 "Apfelgarten",
  - b) die von der Gemeinde zu genehmigenden Erschließungsentwürfe mit den dazugehörigen Baubeschreibungen, ggf. Erläuterungen und Anlagen.

Die Vertragschließenden sind sich einig, dass die vorgenannten Unterlagen Bestandteil dieses Vertrags werden.

- (4) Die IDB übernimmt die Planung und Herstellung der Erschließung vollständig im eigenen Namen und auf eigene Rechnung soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist. Die IDB trägt dafür Sorge, dass regionale Ingenieurbüros entsprechend Ihrer Leistungsfähigkeit bei der Auftragsvergabe berücksichtigt werden, die Auftragsvergabe bedarf der Zustimmung der Gemeinde Dahme.

Die Vergabe der Flächennutzungsplanung erfolgt durch die Gemeinde. Die durch die Planaufstellung entstehenden Kosten werden durch die IDB erstattet.

- (5) Die Gemeinde beauftragt die IDB zugleich mit der Erschließung solcher Grundstücke innerhalb des zu erschließenden Gebiets, die sich nicht im Eigentum der IDB befinden. Die Erschließung dieser Grundstücke soll im Kosteninteresse gemeinsam mit der Erschließung der übrigen Grundstücke durchgeführt werden. Demgemäß wird die IDB abweichend von § 2 Abs. 4 dieses Vertrags bei der Herstellung von Erschließungsanlagen, die nicht ausschließlich Grundstücke der IDB erschließen (sogen. Fremdanliegergrundstücke) nicht auf eigene Rechnung, sondern für Rechnung der Gemeinde tätig.

Die Fremdanliegergrundstücke ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Plan.

### **§ 3 Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt
- a) die Freilegung der öffentlichen Flächen
  - b) die erstmalige Herstellung der Schmutzwasserentsorgung inklusive Hausanschlusschacht
  - c) die erstmalige Herstellung der Regenwasserentsorgung inklusive Hausanschlusschächten
  - d) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Geltungsbereich des B-Plans gemäß der geltenden Erschließungsbeitragssatzung, wie z. B.
    - Fahrbahnen
    - Gehwege
    - Hochborde
    - Gossenläufer
    - Parkflächen
    - Straßenentwässerung
    - Straßenbeleuchtung
    - Straßenbegleitgrün etc.
    - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lt. Bebauungsplan nach der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

Die endgültigen Ausbaumaßnahmen werden von der Gemeinde festgesetzt und haben dem ortsüblichen Standard zu entsprechen.

- (2) Die Versorgungsleitungen – wie Gas, Wasser, Strom und Telefon – gehören nicht zum Erschließungsumfang der IDB, werden jedoch von ihr koordiniert.

Unter „Koordinierung“ ist zu verstehen, dass die IDB durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern darauf hinwirkt, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen soweit wie möglich ausgeschlossen sind. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse der Grundstücksentwässerung an die öffentlichen Abwasseranlagen. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen. Auch die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die IDB im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

- (3) Der Endausbau der Straße (Verschleißschicht) auf den Erschließungsstraßen erfolgt nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen auf den Grundstücken, bzw. wenn 70 % der Grundstücke bebaut sind, spätestens jedoch 3 Jahre nach Baureife.
- (4) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen ist Sache der Gemeinde oder des jeweiligen Versorgungsträgers. Die Pflicht zur Benachrichtigung nach § 126 Abs. 1 BauGB obliegt insoweit der Gemeinde.
- (5) Sobald eine Erschließungsanlage hergestellt ist, die auch sog. Fremdanliegergrundstücke erschließt, stellt die IDB den ihr dafür entstandenen beitragsfähigen Erschließungsaufwand der Gemeinde in Rechnung. Die Gemeinde verteilt sodann den umlagefähigen Erschließungsaufwand nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und ihrer Erschließungsbeitragssatzung auf die durch die hergestellte Anlage erschlossenen Grundstücke und zieht die Eigentümer der "Fremdgrundstücke" zu Erschließungsbeiträgen heran. In Bezug auf den Erschließungsbeitrag, der auf die Grundstücke im Eigentum oder in Regie von der IDB entfällt, wird die Ablösung vereinbart. Der von der IDB geschuldete Gesamtablösungsbetrag ist mit dem in Rechnung gestellten beitragsfähigen Erschließungsaufwand zu verrechnen. Vorher von den Eigentümern der "Fremdanliegergrundstücke" eingehende Erschließungsbeiträge sind unverzüglich nach Eingang an die IDB abzuführen.

## **§ 4 Grunderwerb**

- (1) Die IDB wird die für die Erschließung benötigte Ersatzfläche - Baulandfläche - erwerben und verkauft die erschlossenen Baugrundstücke. Nach der Erschließung werden die öffentlichen Flächen der Gemeinde durch notariellen Vertrag kosten- und lastenfrei übertragen.
- (2) Der Grundstücksabverkauf erfolgt frei durch die IDB, d. h., ohne Bauträger- oder Architektenbindung.
- (3) Die Flächen der Randbegrünung werden der Nettobaulandfläche hinzugerechnet und mit verkauft, sofern es sich nicht um öffentliche Flächen handelt.

## **§ 5 Erschließungskostenbeiträge**

Mit Übernahme der tatsächlichen Herstellungskosten durch die IDB für die Erschließungsanlage im Vertragsgebiet gelten die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Anlage als abgelöst. Zur Herstellung gehören die unter § 3 Abs. 1 a) – d) und Abs. 3 aufgeführten Leistungen.

## **§ 6 Erschließungsentwurf, Vergabe der Bauarbeiten**

- (1) Die IDB wird nachstehende Büros mit der Erstellung der einzelnen Planbereiche auf Basis der HOAI beauftragen:

B-Plan/Grünordnungsplan:	Bittner + Nerenberg Gesellschaft für Gemeindeentwicklung und Gemeindeerneuerung, Hannover
Ingenieurbauwerke, Verkehrs- und Freianlage	<i>nach Zustimmung der Gemeinde</i>
Vermessung/Sonderung:	<i>nach Zustimmung der Gemeinde</i>

- (2) Die IDB verpflichtet sich, über die Erschließungsmaßnahmen einen baureifen und prüffähigen Erschließungsentwurf aufzustellen, der der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Die Gemeinde erhält eine Ausfertigung des Entwurfs.
- (3) Aufträge dürfen nur an Firmen erteilt werden, deren Eignung nach VOB Teil A § 8 nachgewiesen ist. Vor der Auftragsvergabe ist die Zustimmung der Gemeinde zum Angebot und zum Auftraggeber unter Vorlage der Unterlagen einzuholen.
- (4) Die IDB ist verpflichtet, die Erschließungsarbeiten auf Grundlage der VOB Teil B + C nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausführen zu lassen.
- (5) Mit den Bauarbeiten darf nur nach Zustimmung der Gemeinde begonnen werden, sie sind frühzeitig, mindestens drei Wochen vorher anzuzeigen.
- (6) Mit der endgültigen Fertigstellung (Straßenendausbau) soll erst begonnen werden, wenn 70 % der Hochbauten bezogen sind, spätestens jedoch 3 Jahre nach Baureife. Terminänderungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich.
- (7) Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Bauabschnitte festgelegt werden.

## **§ 7 Überprüfung, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Gemeinde ist berechtigt, die Ausführung der Erschließungsanlagen während der Bauzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Die Gemeinde ist berechtigt, die Anberaumung von Baubesprechungen zu verlangen und an Baubesprechungen teilzunehmen. Die IDB ist verpflichtet, die festgestellten Mängel unverzüglich zu beseitigen.
- (2) Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen hat die IDB der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Sodann sind diese Anlagen von der Gemeinde und der IDB gemeinsam abzunehmen. Hierzu setzt die Gemeinde im Einvernehmen mit der IDB den Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb eines Monats nach erfolgter Anzeige fest.

- (3) Mit der endgültigen Abnahme übernimmt die Gemeinde die Verkehrs- bzw. Freianlage der Erschließungsanlage zum Betrieb und Unterhaltung, soweit keine anderweitige Regelung getroffen wird.
- (4) Die IDB übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Übernahme durch die Gemeinde die vertraglich zugesicherten Eigenschaften der VOB/C hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit des zu dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauchs aufheben oder mindern.
- (5) Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Die Frist beginnt mit der endgültigen Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.
- (6) Die IDB ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Kommt die IDB der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten Frist nicht nach, kann diese die Mängel auf Kosten der IDB im Rahmen der Ersatzvornahme beseitigen lassen.
- (7) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- oder sonstige Ansprüche der IDB aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen auf die Gemeinde über.

## § 8

### Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung

- (1) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen trägt die IDB. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde geht die Gefahr auf diese über.



- (2) Mit der Abnahme der Anlagen durch die Gemeinde obliegt dieser die Verkehrssicherungspflicht.
- (3) Es liegt eine Haftungsfreistellungserklärung der Sparkasse Ostholstein vor, die die Wirkung einer Patronatserklärung hat. Damit ist Sicherheit geleistet.

## **§ 9**

### **Beendigung des Vertragsverhältnisses**

- (1) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen. Es kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
  - a) die Gemeinde die Beschlussfassung über evtl. von ihr vorgesehene erforderliche Änderungen des Bebauungsplans, die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Herbeiführung der Rechtskraft der Änderungen des Bebauungsplans ohne Einvernehmen mit der IDB oder in anderer Weise die Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke sowie Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bebauung ohne sachlichen Grund verzögert oder verweigert,
  - b) die IDB die übernommenen Aufgaben durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden der von ihr beauftragten Unternehmen nicht erfüllt,
  - c) trotz Mahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist wesentliche Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder, wenn sonstige Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrags nicht zumutbar erscheinen lassen.
- (2) Im Fall der Kündigung des Vertrags aus Gründen, die von der Gemeinde zu vertreten sind, hat die IDB Anspruch auf die nachgewiesenen Aufwendungen. Die Gemeinde hat die IDB von allen Verpflichtungen freizustellen, die sie in Erfüllung dieses Vertrags eingegangen ist.
- (3) Hat die IDB den Kündigungsgrund zu vertreten, so erhält sie ein Entgelt für die erbrachten Erschließungsleistungen, soweit diese für die Gemeinde verwertbar

sind. Die Einnahmen aus den erschlossenen Grundstücken – ohne Bodenwert – aus dem Nettobauland werden gegengerechnet. Sollte die IDB mehr Einnahmen erhoben haben als Erschließungsleistungen erbracht worden sind, sind die Mehreinnahmen an die Gemeinde auszukehren.

- (4) Im Fall der Kündigung gem. Abs. 2 wird die Gemeinde auf Verlangen der IDB sämtliche von der IDB erworbenen Grundstücke übernehmen. Für die Ermittlung des Übernahmepreises gilt die dann vorzulegende Abrechnung.

### **§ 10 Wirksamwerden des Vertrags**

Der Vertrag wird wirksam, sobald die für die Bauleitplanung erforderlichen Voraussetzungen geschaffen sind:

- a) Abschluss des Grundstückskaufvertrags für das Bauland und die Ausgleichsfläche
- b) Sicherung der eventuell erforderlichen Grunddienstbarkeiten

### **§ 11 Auflösung des Vertrags**

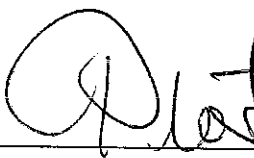
- (1) Der Vertrag gilt als aufgelöst, sobald der Vertrag nicht binnen eines Jahres nach Vertragschluss wirksam geworden ist (siehe § 10).
- (2) Die IDB erhält nach Ablauf der Frist eine Option als erste Erschließungsgesellschaft erneut durch die Gemeinde angesprochen zu werden.


### **§ 12 Schlussbestimmungen**

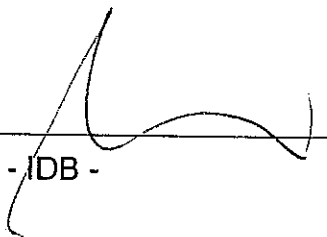
- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

- (2) Durch die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen wird die Rechtsgültigkeit dieses Vertrags im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, möglicherweise unwirksame Bestimmungen durch rechtsgültige, der Vertragsabsicht entsprechende Vereinbarungen zu ersetzen sowie formbedürftige Willenserklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben.
- (3) Die durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrags entstehenden Kosten trägt die IDB.
- (4) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrags.

25.09., den 2003

  
- Gemeinde -



  
- IDB -