

**Öffentlich-rechtlichen Vertrages
gemäß § 121 Landesverwaltungsgesetz SH (LVwG) über die Er-
schließung und
Bebauung des B-Planes Nr. 88 „Wohngebiet in der nördl. Schulstraße**

zwischen

der Stadt Kappeln, vertreten durch den Bürgermeister
24376 Kappeln, Reeperbahn 2

- nachstehend „Stadt“ -

und

der Landgesellschaft Schleswig-Holsteinischen mbH,
24103 Kiel, Fabrikstraße 6

- nachstehend „Landgesellschaft“ -

wird auf der Grundlage der §§ 11, 124 und 135 a des Baugesetzbuches (BauGB) folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Landgesellschaft ist Grundstückseigentümerin der innerhalb des B-Plan Nr. 88 liegenden Flurstücke 551,550 und 284/8 der Flur 1, Gemarkung Mehlby (1. BA). Das Flurstück 64 der Flur 1 (2. BA) ist derzeit noch im Eigentum von [REDACTED]. Ein Erwerb durch die Landgesellschaft ist geplant, aber noch nicht realisiert. Auf diesem gesamten Gelände soll ein Wohngebiet entstehen. Der B-Plan befindet sich in Aufstellung. Der Satzungsbeschluss ist noch nicht gefasst.

Auf diesem Gelände soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen. Der B-Plan hat z. Zt. den Stand (*nach § 33 (1) BauGB*). Nach Planausfertigung und darauf folgender Bekanntmachung wird er rechtskräftig. Die Vertragsparteien haben mit Datum vom 02./09.05.2016 bereits einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gem. § 121 LVwG geschlossen. Dieser Vertrag regelt die Übernahme der durch die notwendigen Planungen entstehenden Kosten.

Durch den nachstehenden Vertrag soll die Durchführung der Erschließung geregelt werden.

§ 1

Vertragsgegenstand

- 1) Die Stadt überträgt der Landgesellschaft gemäß § 124 (1) BauGB die Erschließung des in dem beiliegenden Lageplan, Anlage 1, rot umrandeten Gebietes. Es handelt sich um die Flächen im B-Plan Nr. 88. Die Erschließung erfolgt im Namen und für

Rechnung der Landgesellschaft. Die Landgesellschaft ist berechtigt, die Erschließung in zwei Bauabschnitten durchzuführen. Die Aufteilung der Bauabschnitte richtet sich nach den technischen Gegebenheiten; für den 2. BA nach dem erfolgreichen Erwerb der Flächen sowie der Nachfrage durch Kaufinteressenten und obliegt der Landgesellschaft.

- 2) Der Umfang der erforderlichen Erschließung wird durch den B-Plan bestimmt, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart wurde.
- 3) Die Erschließung erstreckt sich auf das Erschließungsgebiet und umfasst:
 - a) die vorbereitenden Planungsmaßnahmen, insbesondere Vermessung und Vermarkung,
 - b) diejenigen Arbeiten, die zur Baureifmachung des Geländes erforderlich sind,
 - c) den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Erschließungsgebietes, insbesondere Straßen, Wege und öffentliche Parkplätze,
 - d) die Herstellung der Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Einvernehmen mit der Abwasserentsorgung Kappeln GmbH (AKG),
 - e) die Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Straßennamenschilder,
 - f) die Herstellung der Gas- und Stromversorgung in Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG, die Wasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserbeschaffungsverband Mehlby-Faulück,
 - g) die Herstellung der Grün- und Ausgleichsflächen nach Maßgabe des B-Planes und des Grünordnungsplanes. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch abgestimmte Kompensationsverträge mit der Fa. Ecodots über zwei verschiedene – mit dem Kreis abgestimmte - Ökopunktekonten gewährleistet.
- 4) Die technische Ausführung der Erschließungsanlagen richtet sich nach den von der Landgesellschaft zu erstellenden und von der Stadt zu genehmigenden technischen Unterlagen.

§ 2

Vereinbarung zur Bauausführung

- 1) Der Landgesellschaft obliegt es, die technische und rechtliche Voraussetzung für die Durchführung der Arbeit zu schaffen und sich mit den zuständigen Versorgungsunternehmen und Behörden so rechtzeitig ins Benehmen zu setzen, dass eine sinnvolle und zügige Durchführung der Arbeiten gewährleistet ist. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass Versorgungsleitungen vor Inangriffnahme der Straßenbauarbeiten verlegt werden.
- 2) Die Straßen des Baugebietes *je Bauabschnitt* sind vor Beginn der Hochbauarbeiten soweit zu befestigen, dass ein Zugang zuden jeweils zu bebauenden Grundstücken möglich ist. Im Übrigen sind die Erschließungsanlagen so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens bei Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sind. Sämtliche Anlagen müssen spätestens ein halbes Jahr nach Abschluss der Bebauung endgültig fertiggestellt sein. Die Landgesellschaft ist berechtigt, den Endausbau mit hydraulisch gebundener Tragschicht vorzeitig herzustellen. Da die Umsetzung des 2.BA (Erwerb des Flurstückes 64) frühestens ab 2021 erfolgen kann, ist die Landgesellschaft berechtigt, im 1. BA einen provisorischen Wendehammer anzulegen, der beim Anschluss des 2. BA wieder aufgenommen wird.

- 3) Die Schmutzwasserbeseitigung des Erschließungsgebietes erfolgt durch Anschluss der innerhalb des Erschließungsgebietes zu erstellenden Kanalisation an das Netz der AKG nach Maßgabe eines von der Landgesellschaft zu erstellenden und von der AKG zu genehmigenden Entwässerungsplanes. Gegenstand der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Erschließungsgebietes ist auch die Herstellung der Anschlussleitungen von der Hauptleitung bis unmittelbar hinter die Grundstücksgrenzen der einzelnen Baugrundstücke einschl. Herstellung eines Übergabeschachtes.
- 4) Die Oberflächenentwässerung des Erschließungsgebietes umfasst neben den Hauptleitungen die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens einschl. Zu- und Ableitung sowie der Anschlussleitungen von der Hauptleitung bis hinter die Grenze der jeweiligen Baugrundstücke einschl. Herstellung eines Übergabeschachtes in Abstimmung mit der AKG.
- 5) Soweit die Schmutz- und Regenwasserkanäle über private Grundstücke verlaufen sollten, ist der Bestand der Leitung durch Eintragung von Dienstbarkeiten für die Stadt zu sichern.
- 6) Die Versorgung des Erschließungsgebietes mit Trink- und Löschwasser ist Sache des Wasserbeschaffungsverbandes Mehlby-Faulück(WBV). Die Landgesellschaft wird einer Fachfirma den erforderlichen Auftrag erteilen, das Wasserversorgungsnetz innerhalb des Erschließungsgebietes (Hauptleitung einschl. der jeweiligen Hausanschlüsse bis ca. 1 m auf das Grundstück) zu verlegen. Die dadurch entstehenden Kosten sind Gegenstand der nach diesem Vertrag auszuführenden Baumaßnahme. Die Kosten der Herstellung der verbleibenden Anschlussleitungen bis zu den jeweiligen Baukörpern sowie die einmaligen Anschlusskostenbeiträge oder Netz- und Baukostenzuschüsse sind nicht Gegenstand der Erschließungsmaßnahme und somit von den jeweiligen Käufern an den WBV zu zahlen. Die Durchführung der Maßnahme ist mit dem WBV abzustimmen.
- 7) Die Landgesellschaft wird die Straßenbeleuchtung innerhalb des Erschließungsgebietes nach Maßgabe eines von ihr zu erstellenden und von der Stadt zu genehmigenden Beleuchtungsplanes herstellen.
Die Ausführung der Straßenbeleuchtung, der Standort der Leuchten sowie der Leuchtentyp werden durch den von der Stadt zu genehmigenden Beleuchtungsplan bestimmt.
- 8) Sämtliche nach der Straßenverkehrsordnung erforderliche Verkehrszeichen und Straßenbenennungsschilder innerhalb des Erschließungsgebietes werden im Rahmen der Erschließung mit hergestellt. Die Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erfolgt durch die Landgesellschaft. Hierfür ist ein Beschilderungsplan zu erstellen.
- 9) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Landgesellschaft die Bauleistungen nach den Bestimmungen der VOB – Teil A – vergeben wird und dass Verträge mit den jeweiligen Unternehmen auf der Grundlage der VOB – Teil B – geschlossen werden.
- 10) Baubesprechungen sind im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Jeweils ein Vertreter der Stadt und ein Vertreter der AKG nehmen an den Besprechungen teil.

§ 3 Baufristen

Mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahme kann begonnen werden, wenn:

- a) die Stadt die erforderlichen technischen Unterlagen und Zeichnungen gem. § 1 Abs. 4 dieses Vertrages genehmigt hat,
- b) dieser Erschließungsvertrag rechtswirksam ist,
- c) die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen.

Innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Rechtswirksamkeit des Vertrages sind die Tragschichten für die Fahrbahnplasterflächen *je Bauabschnitt* herzustellen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Umsetzung des geplanten 2. Bauabschnittes erst nach Erwerb dieser Flächen durch die Landgesellschaft erfolgen soll. Eine vertragliche Vereinbarung kann hier jedoch frühestens Ende 2020 geschlossen werden.

Die endgültige Herstellung aller Anlagen *je Bauabschnitt* ist spätestens 24 Monate nach Baubeginn abzuschließen.

§ 4 Verkehrssicherungspflicht

- 1) Die Verkehrssicherungspflicht auf den Baustellen sowie in den Einmündungsbereichen der Zufahrten zu den Erschließungsanlagen obliegt, der Landgesellschaft. Sie verpflichtet sich, die Stadt von allen Ansprüchen freizuhalten, die im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten von Dritten gegen die Stadt erhoben werden, gleichgültig, wie solche Ansprüche begründet werden und ob sie ein Verschulden voraussetzen oder nicht.
- 2) Die Landgesellschaft gewährleistet während der gesamten Tiefbauarbeiten die Reinigung der Zufahrtstraßen zum Erschließungsgebiet.

§ 5 Abnahme, Übernahme der Unterhaltungsverpflichtung

- 1) Nach ordnungsgemäßer Herstellung der einzelnen Erschließungsanlagen *je Bauabschnitt* findet die Abnahme durch die Stadt bzw. beteiligten Baulastträger statt. Die Landgesellschaft wird die Herstellung der Stadt anzeigen.
- 2) Die Stadt wird unverzüglich nach Eingang der Anzeige einen Abnahmetermin in Abstimmung mit der Landgesellschaft bestimmen. Die Abnahme ist in einer gemeinsamen Verhandlung zwischen der Landgesellschaft, der Stadt, den zuständigen Behörden und den bauausführenden Unternehmen durchzuführen und in einer Abnahmeniederschrift festzuhalten. Bei der Abnahme festgestellte Mängel sind von der Landgesellschaft unverzüglich zu beheben. Die Mängelbeseitigung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.
Kommt die Landgesellschaft mit der Mängelbeseitigung in Verzug, ist die Stadt be-

rechtigt, auf Kosten der Landgesellschaft Dritte mit der Beseitigung zu beauftragen.

- 3) Auf Antrag der Landgesellschaft oder auf Verlangen der Stadt sind die jeweiligen Erschließungsanlagen getrennt abzunehmen. Mit der Abnahme und Mängelbeseitigung geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über. Gleichzeitig geht auf die Stadt bzw. auf die beteiligten Baulastträger die Pflicht zur Unterhaltung der jeweils abgenommenen Erschließungsanlagen über. Diesen und der Stadt sind Bestandspläne nebst Kanalfilmungen in digitaler Form zwecks Einspielung der Daten in das GIS-System zu übergeben.
- 4) Die Landgesellschaft verpflichtet sich, zugunsten der Stadt bzw. den Baulastträgern auf den erforderlichen Baugrundstücken eine Dienstbarkeit des Inhalts zu bestellen, dass die Stadt bzw. die Baulastträger Ver- und Entsorgungsleitungen verlegen und unterhalten sowie für diesen Zweck die Grundstücke begehen und befahren dürfen.

§ 6

Gewährleistung

- 1) Die Landgesellschaft übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt 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 4 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- 3) Die Landgesellschaft ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen.
- 4) Innerhalb der Gewährleistungsfrist ist die Landgesellschaft auch verpflichtet, etwaige durch den Baustellenverkehr des Hochbaus verursachte Schäden auf ihre Kosten zu beseitigen und zwar bis 80 % der Hochbaumaßnahmen *je Bauabschnitt* abgeschlossen worden sind.

§ 7

Übereignung der Erschließungsflächen

- 1) Die Landgesellschaft wird die nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen einschließlich der Flächen für öffentliche Zwecke nach Abnahme der Stadt zu Eigentum übertragen.

Soweit von dieser Bestimmung Grundbesitz erfasst wird bedarf es zur Übertragung eines notariellen Vertrages. Diesen Vertrag werden die Vertragsparteien nach Abnahme schließen.

- 2) Die Landgesellschaft erteilt schon jetzt ihre Zustimmung zur Widmung der öffentlichen Flächen für den öffentlichen Verkehr für den Fall, dass die Widmung durch die Stadt erfolgt, bevor sie Eigentum an diesen Flächen erworben hat.

§ 8

Erschließungs- und Anschlussbeiträge für die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung, Wasserversorgung

- 1) Die Anlagen der Schmutz- und Regenwasserbeseitigung und Wasserversorgung sind nach diesem Vertrag von der Landgesellschaft herzustellen und kostenfrei an die jeweiligen Baulastträger zu übereignen.

§ 9

Kostenbeteiligung der Stadt

- 1) An dem durch Abrechnung ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand im Sinne des § 129 BauGB beteiligt sich die Stadt nicht.
- 2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass alle Kosten und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Ausführung dieses Erschließungsvertrages entstehen, Gegenstand der Herstellungskosten sind und von der Landgesellschaft gezahlt werden.

§ 10

Auskunftspflicht

- 1) Die Stadt ist berechtigt, jeder Zeit Auskünfte über den jeweiligen Stand der Erschließung zu erlangen.
- 2) Ebenfalls kann sich die Stadt durch eigene Beauftragte darüber überzeugen, dass die Arbeiten im Rahmen dieses Vertrages des rechtskräftigen B-Planes Nr. 88 sowie der von der Stadt zu genehmigenden technischen Unterlagen und Zeichnungen durchgeführt werden.

§ 11

Haftungsausschluss

- 1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt außer der in § 5 Abs. 3 und § 7 Abs. 1 genannten, keine Verpflichtungen.

- 2) Die Stadt übernimmt keine Gewähr für die Durchführbarkeit und wirtschaftliche Verwertbarkeit des Vorhabens.

§ 12

Schlussbestimmungen

- 1) Der Landgesellschaft ist es nicht gestattet, ihr Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne schriftliche Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- 2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechts unwirksam sein oder werden, bleibt der Vertrag im Übrigen bestehen. Es soll dann so ausgelegt und ergänzt werden, wie dies zur sachgemäßen Durchführung des Vertragswerkes erforderlich ist.
- 3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 13

Wirksamwerden

Der Vertrag wird am Tage nach seiner Ausfertigung wirksam.

Kappeln, den

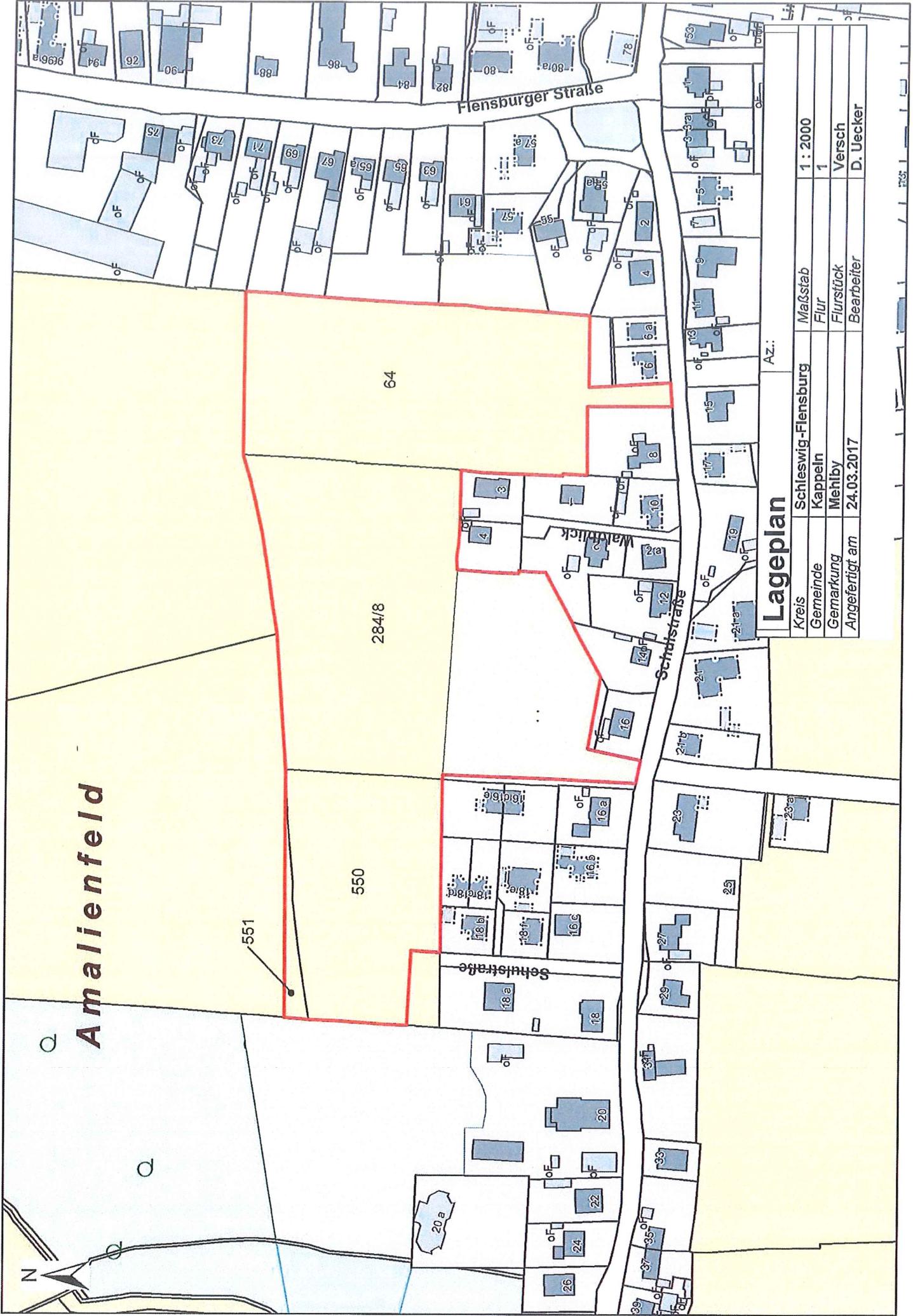
Kiel, den

Stadt Kappeln

Landgesellschaft
Schleswig-Holstein mbH

(Bürgermeister)

Anlage:
Lageplan des Erschließungsgebietes



Amalienfeld

Lageplan

Kreis	Schleswig-Flensburg	Maßstab	1 : 2000
Gemeinde	Kappeln	Flur	1
Gemarkung	Mehiby	Flurstück	Versch
Angefertigt am	24.03.2017	Bearbeiter	D. Uecker

Az.: