

**STÄDTEBAULICHER VERTRAG/ ERSCHLIEßUNGSVERTRAG**

(B-Plan 81 – östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof)

Die Stadt Ratzeburg (nachfolgend Stadt genannt)  
vertreten durch den Bürgermeister,

und

die Gemeinnützige Kreisbaugenossenschaft Lauenburg eG, Wasserkrüger Weg 127 b, 23879 Mölln  
(nachfolgend Erschließungsträgerin genannt)  
vertreten durch die Vorstände Frau Désirée Tummescheit und Herrn Herbert Köster  
(Vorstandsvorsitzender)

schließen folgenden **städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag**:

**Präambel:**

Die Erschließungsträgerin wird das Flurstück 5 sowie den südlichen Teil des Flurstücks 24/4 der Flur 6 der Gemarkung Ratzeburg von der Evangelisch Lutherischen Kirchengemeinde St. Petri erwerben. Mit gesondertem Kaufvertrag wird die Erschließungsträgerin das Flurstück 7/2 der Flur 6 der Gemarkung Ratzeburg von der Stadt erwerben. Die Flächen liegen östlich der Seedorfer Straße, südlich des Friedhofs und nördlich der Königsberger Straße in Ratzeburg. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche sowie im südlichen Teil (Flurstück 7/2) um eine mit einer Wohnanlage mit einfachen Wohnungen bebaute Fläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Ackerfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, die südliche Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Verbindliche Bauleitplanung besteht nicht. Planungsrechtlich ist der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen und damit ohne weitere Bauleitplanung nicht bebaubar.

Das 2014 erstellte „Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland“ stellt u.a. fest: „...Einen Nachfrageüberhang gibt es insbesondere bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen Wohnungen. Diese sind im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Für die Stadt Ratzeburg besteht darüber hinaus Handlungsbedarf bei der Versorgung von problematischen/ schwervermittelbaren Haushalten. ...“ Auch sozial- bzw. mietpreisgebundener Wohnraum steht in Ratzeburg in wohl zu geringem Anteil bereit. Die Erschließungsträgerin plant die Errichtung von ca. 100 – 120 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Zudem soll im nördlichen Bereich des Gebietes eine Kindertagesstätte für die Kirchengemeinde St. Petri durch die Erschließungsträgerin neu errichtet werden. Für die abgängigen einfachen Wohnungen sollen Ersatzwohnungen errichtet werden.

Um das Vorhaben und die geplanten Nutzungen planerisch rechtssicher zu ermöglichen, wird für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 81 aufgestellt. Dazu hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 16.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81 „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“ gefasst. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes und zur Umsetzung der Planung durch den Bau der Erschließungsanlagen und um etwaige Probleme im Vorfeld des Vorhabens auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

**§ 1****Gegenstand des Vertrages/Vertragszweck**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind Grundstücke im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 81 „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“, – nachfolgend „Vertragsgebiet“ genannt – und ihre zukünftige Nutzung. Das Vertragsgebiet hat eine Größe von 19.140 m<sup>2</sup> und ist im anliegenden Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet.
- (2) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan Nr. 81 „östlich Seedorfer Straße, südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße“ aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Vorhaben der Erschließungsträgerin sowie für die Durchführung der Erschließung zu schaffen. Für das Vertragsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich ist somit nach § 35 bzw. § 34 BauGB zu beurteilen. Grundlage des Vertrages sind die beigefügte städtebauliche Skizze „Städtebauliches Konzept mit Bebauungsvorschlag C“ des künftigen Bebauungsplangebietes (Anlage 2.1) sowie die Skizze „Plangeltungsbereich mit geplanter Erschließungsstraße“ (Anlage 2.2). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB durch eine Berichtigung zugleich angepasst werden (Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung).
- (3) Die Erschließungsträgerin hat ein Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplanes. Sie beabsichtigt, im Vertragsgebiet folgende Vorhaben zu realisieren: Errichtung von ca. 100 – 120 Wohneinheiten, die vorwiegend als Mietwohnungen mit der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken errichtet werden sollen sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte. Die Planung und der Bau von Erschließungsanlagen sind notwendig, um die öffentliche Erschließung der anzuschließenden Grundstücke zu sichern.

**§ 2****Städtebauliche Planungen/ Leistungen / Fachgutachten**

- (1) Die Erschließungsträgerin wird auf ihre Kosten die Entwürfe des Bebauungsplanes und dazugehöriger Fachplanungen durch qualifizierte Planungsbüros, deren Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen lassen. Das Büro Planwerkstatt Nord, Büro für Stadtplanung und Planungsrecht, 21514 Güster, wird entsprechend anerkannt.
- (2) Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich z.Z. nicht bezifferbarer sonstiger Kosten (z.B. Gutachterkosten, Vermessungskosten (Erstellung der Plangrundlage sowie die Richtigkeitsbescheinigung nach Abschluss des Verfahrens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur), Vervielfältigungskosten, Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten, u.a.) sowie die Kosten dieses Vertrages. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass eine umfassende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird, trägt der Vorhabenträger auch hierfür die Kosten. Die Kosten sind von der Erschließungsträgerin auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (3) Bei der Erarbeitung der Bauleitpläne wird die Stadt mit der Erschließungsträgerin zusammenarbeiten. Diese gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung der

Erschließungsträgerin mit der Erarbeitung der Bauleitplanentwürfe ausschließlich dazu erfolgt, die Verwaltung der Stadt Ratzeburg zu entlasten und Kosten durch diese Planungen für die Stadt zu vermeiden. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtvertretung, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, bei eventuellen Satzungsbeschlüssen sowie während der gesamten Aufstellungsverfahren für diese Bauleitplanungen bleiben dadurch unberührt.

### **§ 3 Erschließung**

- (1) Die Stadt überträgt nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung auf die Erschließungsträgerin für die gesamte Fläche des Vertragsgebietes innerhalb des B-Plangebietes Nr. 81.
- (2) Die Kosten der Erschließung werden von der Erschließungsträgerin getragen.
- (3) Für die Erschließung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 81 maßgebend.
- (4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Abwasseranlagen sowie der Hausanschlüsse gemäß § 5 dieses Vertrages.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die Anlagen gem. § 5 bei Vorliegen der in § 10 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- (6) Einzelheiten der Übereignung der öffentlichen Flächen werden in einem gesonderten notariellen Grundstücksüberlassungsvertrag geregelt.

### **§ 4 Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die baureife Erschließung innerhalb von 12 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 81 und die endgültige Herstellung der Oberflächen spätestens nach 3 Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (2) Der Umfang der fertigzustellenden Anlagen ergibt sich aus den der Stadt vorzulegenden und mit ihr abzustimmenden Ausbauplanungen (Anlage 3). Die Anlagen gem. § 3 Abs. 4 sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Wohnbebauung endgültig hergestellt sein, spätestens wenn 70 % der anzuschließenden Bauten nutzbar sind.
- (3) Erfüllt die Erschließungsträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung bzw. Nachbesserung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Erschließungsträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

**§ 5****Art und Umfang der Anlagen (gem. § 3 Abs. 4)**

- (1) Art und Umfang der Erschließungsanlagen richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 und den in Anlage 3 dargestellten Ausbauplanungen für
  - a) Straßenbau
  - b) Entwässerung
  - c) Grün- und Ausgleichsflächen.
  
- (2) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt
  - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
  - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie der Grundstücksanschlüsse inklusive Grundstückskontrollschächten,
  - c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
    - Fahrbahnen,
    - Park- und Spielplatzflächen,
    - Fuß- und Radwege,
    - Straßentwässerung,
    - Straßenbeleuchtung,
    - Straßenbeschilderung einschl. Straßennamensschilder,
  - d) die erstmalige Herstellung der öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Gehwege),
  - e) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Grünanlagen inklusive Straßenbegleitgrün nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung innerhalb des B-Plangebietes sowie
  - f) die Herstellung bzw. Anlage/ Bepflanzung aller Grün- und Ausgleichsflächen gemäß B-Plan.
  
- (3) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen über die bestehenden Grenzen des Vertragsgebietes hinaus soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das Erschließungsnetz erforderlich ist.
  
- (4) Die Erschließungsträgerin hat notwendige bau- und wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn im Namen der Stadt einzuholen und der Stadt vorzulegen.

**§ 6****Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Die Erschließungsträgerin wird Planung, Bauleitung, Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten und Abrechnung einem leistungsfähigen Ingenieurbüro im Einvernehmen mit der Stadt in Auftrag geben, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
  
- (2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation auszuschreiben. Die Stadt erhält durch die Erschließungsträgerin die Mitteilung über dieses Ausschreibungsergebnis dieser Position. Die Mitteilung soll als Werteansatz zur Gebührenkalkulation der Stadt verwandt werden.

- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Bauleistungen nur durch Unternehmen ausführen zu lassen, die Mitglied einer entsprechenden Berufsgenossenschaft sind, die ihre gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben versichert haben, und die gewerblichen Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistungen erfüllen. Die Erschließungsträgerin unterrichtet die Stadt über die erteilten Aufträge.
- (4) Alle amtlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, den Teilungsentwurf mit der Stadt abzustimmen.

## **§ 7**

### **Baudurchführung**

- (1) Die Erschließungsträgerin hat durch Abstimmung mit Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, daß die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefonanschluss, Strom-/ Gas-/ Wasser-/ Abwasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt mindestens 10 Tage vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen.
- (4) Die Erschließungsträgerin hat im Einzelfall zusätzlich auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien im Straßenbau nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
- (5) Vor Beginn der Wohnbebauung sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Die Fristen gemäß § 4 Abs. 1 bleiben unberührt.
- (6) Die Erschließungsträgerin wird bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen für die Müllentsorgung sicherstellen bzw. die künftigen Bauherren und Bewohner verpflichten, während der Bauzeit eine entsprechende Sammelstelle für die Müllgefäße an einer ausgebauten Straße zu benutzen.

**§ 8****Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die Erschließungsträgerin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Erschließungsträgerin haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Bis zur Übernahme gemäß § 10 unterhält die Erschließungsträgerin die Erschließungsanlagen. Die Erschließungsträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Treten durch Bauarbeiten, die von der Erschließungsträgerin in Auftrag gegeben werden, Verunreinigungen der anliegenden Straßen auf, so ist die Reinigung nach § 46 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein von der Erschließungsträgerin unverzüglich auf ihre Kosten vorzunehmen.
- (4) Die Erschließungsträgerin trägt Sorge, dass in den Grundstückskaufverträgen mit dem jeweiligen Bauherren die Verpflichtung für eine Schadenregulierung durch den Bauherren aufgenommen wird, wenn nachweislich die Schäden an bereits fertiggestellten Erschließungsanlagen durch die beauftragten Unternehmen der Bauherren verursacht worden sind.

**§ 9****Gewährleistung und Abnahme/Teilabnahme**

- (1) Die Erschließungsträgerin übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung z. Zt. der Abnahme bzw. Teilabnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den allgemein 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 Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB, soweit diese sachlich eingreifen kann (Bauleistungen), ansonsten nach BGB. Die Frist für die Gewährleistung für alle Erschließungsleistungen bzw. -anlagen wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen, mängelfreien Erschließungsanlage gemäß § 3 Abs. 4 durch die Stadt.
- (3) Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der einzelnen, für sich allein nutzbaren Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 10 Tagen gem. VOB nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt, den beteiligten bauausführenden Firmen und der Erschließungsträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist in einer Abnahmeniederschrift zu protokollieren und von der jeweils beteiligten Firma und den beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich durch die Erschließungsträgerin zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Erschließungsträgerin beseitigen zu lassen. Die Erschließungsträgerin zeigt der Stadt die Beseitigung der Mängel schriftlich an.

Die Abnahme/ Teilabnahme der Abwasseranlagen erfolgt erst nach Herstellung der Baustraßen. Vor der Abnahme der Straßen ist die Schadenfreiheit der Abwasseranlagen durch Kanaluntersuchung nachzuweisen. Das untersuchende Unternehmen ist in Abstimmung mit der Stadt auszuwählen, die Untersuchung ist kanalkatasterkonform zu dokumentieren. Vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistung sind nochmals Kanaluntersuchungen durchzuführen, Protokolle und Videoaufzeichnungen sind der Stadt zu übergeben.

## § 10

### Übernahme der Anlagen gem. § 3 Abs. 5

- (1) Im Anschluss an die Abnahme (bzw. Teilabnahme) der mangelfreien Anlagen gemäß § 3 Abs. 4 übernimmt die Stadt diese unentgeltlich in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen und der Ausgleichsflächen ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen sowie Hausanschlüssen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind.
- (2) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, vor Übernahme der Baulast durch die Stadt folgende Unterlagen zu beschaffen und der Stadt auszuhändigen:
  - a) die Bestandspläne für Straßen, Abwasseranlagen sowie Grünanlagen, auch digital im DXF-, DWG- und PDF-Format. Die Pläne für Abwasseranlagen werden gemäß Regelwerk der Stadt Ratzeburg zum Aufbau von Netzinformationssystemen erstellt. Das Format des Datenträgers wird dem Erschließungsträger mitgeteilt.
  - b) die Abschreibungsunterlagen für die Vermessung der öffentlichen Erschließungsflächen,
  - c) eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen
  - d) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen, Trinkwasserleitungen, Gasversorgungsleitungen, Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen und Straßenbeleuchtung, auch digital im DXF-, DWG- und PDF-Format
  - e) erbrachte Nachweise über die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen und Schachtbauwerke durch Verfilmung (siehe § 9 Abs. 3) der erstellten Kanalhaltungen und Hausanschlussleitungen durch Druckprüfung.

Die vorstehend genannten Unterlagen werden Eigentum der Stadt.

- (3) Die Stadt bestätigt mit der Abnahme/ Teilabnahme die Übernahme der Anlagen gemäß § 3 Abs. 4 in ihre Verwaltung und Unterhaltung, sofern sie Eigentümerin (Abs. 1) ist.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt. Die Erschließungsträgerin stimmt hiermit der Widmung zu.

## § 11

### Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- (1) Die Höhe der Herstellungskosten aller in diesem Vertrag geregelten Leistungen einschließlich der Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf öffentlichen Flächen, den durch den Bebauungsplan bestimmten Ausgleichsflächen und die der Erschließungsträgerin

entstandenen Planungskosten (auch Bauleitplanung) sind der Stadt in zweifacher Ausfertigung mitzuteilen. Diese Kostenzusammenstellungen verbleiben bei der Stadt.

- (2) Reicht die Erschließungsträgerin eine nachvollziehbare Kostenzusammenstellung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Unterlagen zu setzen. Legt die Erschließungsträgerin die notwendigen Unterlagen bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt diese auf Kosten der Erschließungsträgerin aufstellen.
- (3) Die Erschließungsträgerin gliedert die Kostenzusammenstellung so, dass aus ihr die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
  - Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
  - Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
  - Fahrbahnen
  - Parkflächen
  - Geh-/Fuß- und Radwege
  - Straßenentwässerung
  - Straßenbeleuchtung
  - Straßenbegleitgrün
  - selbständige öffentliche Parkflächen
  - selbständige öffentliche Grünanlagen
  - Wohnwege,
  - Immissionsschutzanlagen
  - Planung und Bauleitung
  - Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung.

Diese Gliederung ist erforderlich, damit die Stadt diese Anlagen in ihrem Vermögen entsprechend nachweisen kann. Es besteht Einvernehmen darüber, dass für den Aufwand der Erschließungsträgerin nur die o. g. Kostenangaben erstellt werden und keine Rechnungslegung erfolgt. Beide Vertragsparteien verpflichten sich zu einer Kooperation um die notwendigen Angaben zu erstellen.

- (4) Die Erschließungsträgerin stellt sicher, dass der Stadt aus der Herstellung aller in diesem Vertrag geregelten Leistungen und der Durchführung dieses Vertrages keinerlei Kosten entstehen, sie übergibt gemäß § 10 alle Anlagen und Planungen kosten- und lastenfrei.

## **§12 Sicherheitsleistungen**

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, eine Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts mindestens 14 Tagen vor dem Baubeginn nach § 7 Abs. 3 vorzulegen.
- (2) Nach der Abnahme der Maßnahme oder Teilmaßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen.

### **§ 13 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind bzw. werden:
  - a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertrags-/ Erschließungsgebietes (Anlage 1),
  - b) die städtebauliche Skizzen (Anlagen 2.1 und 2.2))
  - c) der B-Plan Nr. 81 und
  - d) die mit der Stadt abgestimmten Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit den Baubeschreibungen, (Anlage 3).
- (2) Die unter Absatz 1 c) und d) aufgeführten Vertragsbestandteile liegen dem Vertrag zunächst nicht an. Der unter Absatz 1 c) aufgeführte Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Basis des Vertrages dar. Die unter Absatz 1 d) aufgeführten Vertragsbestandteile bedürfen jedoch der Zustimmung der Stadt vor Baubeginn nach § 7 Absatz 3. Mit der Zustimmung werden diese Unterlagen Bestandteile des Vertrages.

### **§ 14 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über die Bebauungsplanänderung. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Erschließungsträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über des Bebauungsplanes Nr. 81 im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens bzw. eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens herausstellt.

### **§ 15 Rechtsnachfolge**

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem/n Rechtsnachfolger/n mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Erschließungsträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ 16 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei und die Erschließungsträgerin erhält eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame

Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (3) Die Erschließungsträgerin trägt alle durch den Abschluss und die Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten.

## **§ 17 Kündigung und Anpassung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich wie z.B.:
  - a) wenn der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Ratzeburg, nicht innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages rechtskräftig geworden ist,
  - b) sofern im Rahmen der Erschließungsvorbereitung oder während der Erschließungsmaßnahme unvorhergesehene Umstände eintreten, die eine wirtschaftliche, technische und/ oder rechtliche Umsetzung des Projektes unmöglich machen und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die Erschließungsträgerin oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen. Die Erschließungsträgerin oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 18 Gerichtsstand**

Der Gerichtsstand ist Ratzeburg.

## **§ 19 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung und wenn die Stadtvertretung dem Vertrag zugestimmt hat.

Ratzeburg, DATUM

Für die Stadt:

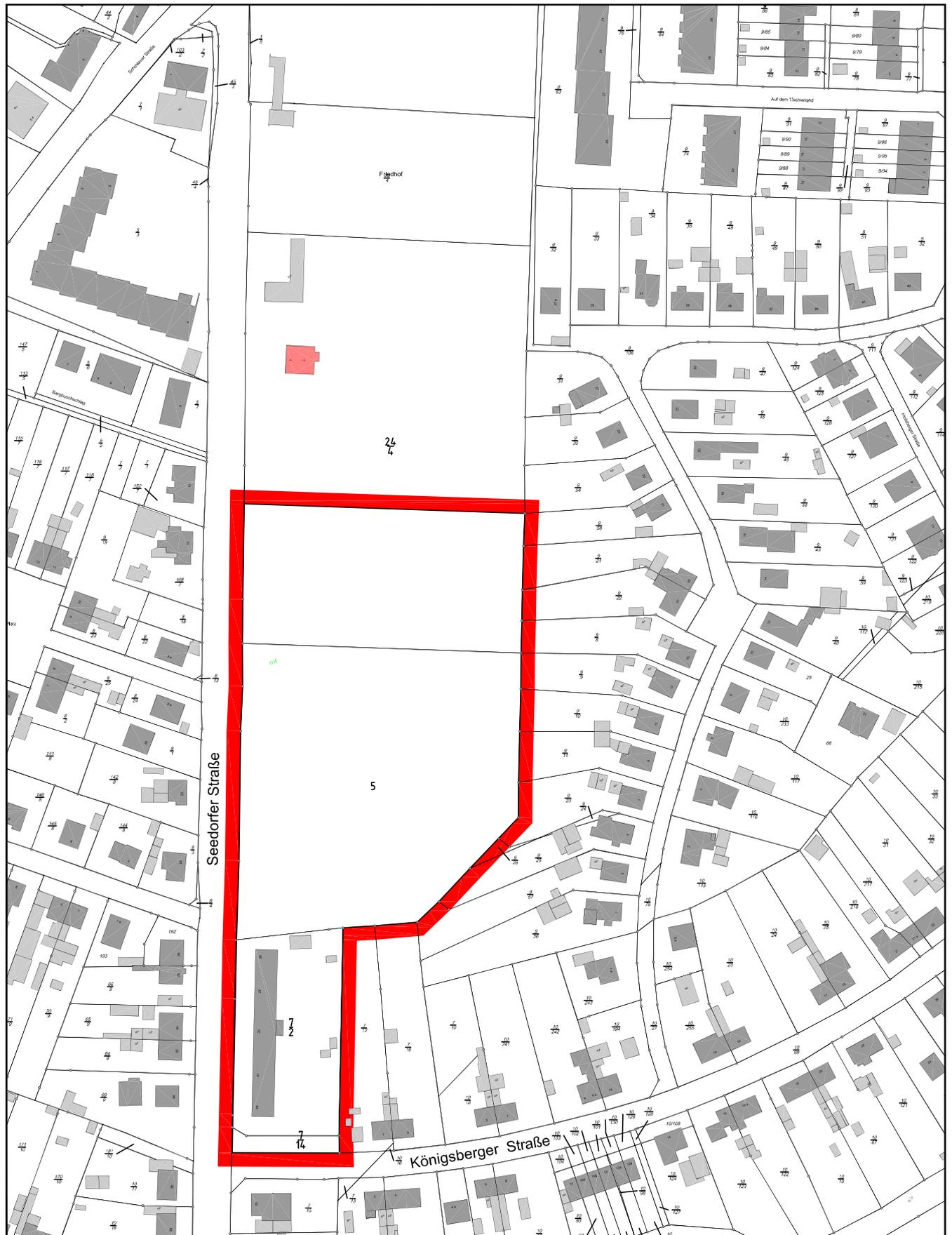
Für die Erschließungsträgerin:

Siegel

.....  
Rainer Voß  
Bürgermeister

.....  
Désirée Tummescheit  
Vorstand

.....  
Herbert Köster  
Vorstandsvorsitzender

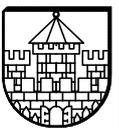


Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag  
 zum Bebauungsplan Nr. 81 "östlich Seedorfer Straße,  
 südlich Friedhof, nördlich Königsberger Straße"

Grenzen des Vertragsgebietes      Anlage 1

STADT  
 RATZEBURG

Unter den Linden 1  
 23909 Ratzeburg  
 Tel. 04541/8000-0  
 Fax 04541/8000-9999



Datum: 10.01.2018

Maßstab 1 : 2000

bearbeitet/gezeichnet: Wolf / Seehase



## VORSCHLAG C

### Städtebauliche Werte

Plangebiet ca. 40.410 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche ca. 2.480 m<sup>2</sup>

Spielplatz ca. 955 m<sup>2</sup>

Mögliche Zahl der Wohneinheiten

1. Geschosswohnungsbau  
70 - 75 WE a ca. 75 - 80 m<sup>2</sup> (II)

2. Flächen der Kirche ca. 3.585 m<sup>2</sup>

3. zusätzlich ca. 20 EH bzw. DHH  
in 2. Reihe an der Memeler Straße