



Beschlussvorlage Nr.:	232/2025	Datum:	20. November 2025
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	X Hauptausschuss	01. Dezember 2025
7	X Stadtvertretung	11. Dezember 2025

nachrichtlich: Junger Rat
---------------------------

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

**1. TOP: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung des Baugebietes „Nördlich des Eschenweges“**

Anlagen:

- Entwurf städtebaulicher Vertrag

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Die Projekt Bau und Management GmbH (Vorhabenträgerin) bietet der Stadt Schwentental die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zur Erweiterung der Wohnbebauung im Bereich nördlich des Eschenweges im Stadtteil Klausdorf an. Zur Regelung der Rechtsverhältnisse ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Erschließungsvertrag) abzuschließen.

Der Entwurf des Vertrages ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Der wesentliche Regelungsinhalt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

➤ § 1 Gegenstand des Vertrages

Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet wird auf die Vorhabenträgerin übertragen. Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug, die zukünftigen öffentlichen Anlagen in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht zu übernehmen, sobald die in § 13 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Übertragung des Grundeigentums an den Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen wird im Anschluss durch einen gesonderten Vertrag geregelt (§ 14).

➤ § 3 Kosten

Die Kosten der Erschließung trägt vorbehaltlich anderslautender Regelungen im Vertrag die Vorhabenträgerin.

- § 4 Planung  
Grundlagen für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind der Bebauungsplan Nr. 75 und die noch mit der Stadt abzustimmenden Ausbaupläne. Das nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindliche Flurstück 53/37 ist ebenfalls an die Erschließungseinrichtungen anzuschließen.
- § 8 Durchführung der Baumaßnahmen  
Die Vorhabenträgerin hat sämtliche Bauleistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu vergeben oder alternativ im eigenen Betrieb auszuführen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. Die Stadt ist bei der Bauausführung durchgängig zu beteiligen und zur Überwachung der Bauausführung berechtigt.
- § 11 Gewährleistung/ Bürgschaften  
Die Stadt sichert Ansprüche wegen Nichterfüllung oder Mängel durch Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften ab. Die Gewährleistungsfrist beträgt für alle Gewerke einheitlich 5 Jahre.
- §§ 17-20 Infrastrukturfolgekosten  
Mit der Schaffung von Wohnraum ist ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen verbunden. Die bestehenden Einrichtungen in der Stadt sind weiterhin ausgelastet. Entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung vom 27.10.2022 ist somit eine Beteiligung an den Kosten dieser sozialen Infrastruktur zu erheben.

Der Folgekostenbetrag ist gemäß „Arbeitsgrundlage zur Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturkosten“ vom 01.09.2022 zu errechnen und der Vorhabenträgerin in Form eines „Ablösebetrages“ zur Zahlung anzubieten. Dieser Ablösebetrag beträgt hier 51.408 € (entspricht 90% des Folgekostenbetrages).

Da mit dem Vertrag Grunderwerb geregelt wird, ist er nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung notariell zu beurkunden. Im Übrigen wird auf die beigelegte Anlage verwiesen.

**3. Lösungsvorschlag:**

Siehe „2. Sachverhalt und Problemdarstellung“

**4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die Kosten der Erschließung trägt grundsätzlich die Vorhabenträgerin. Mit der Übernahme der Erschließungseinrichtungen durch die Stadt entstehen Aufwendungen für die Unterhaltung und Verkehrssicherung sowie die Abschreibung der Anlagegüter.

**5. Beschlussempfehlung:**

Hauptausschuss:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtvertretung, dem Abschluss des anliegenden städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) mit der Projekt Bau und Management GmbH zuzustimmen.

Stadtvertretung:

Die Stadtvertretung stimmt dem Abschluss des anliegenden städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) mit der Projekt Bau und Management GmbH zu.

	Abstimmung					
	Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung
Hauptausschuss						
Stadtvertretung						

## **Präambel**

Die Projekt Bau und Management GmbH (pbm GmbH), Schwentidental, ist Eigentümerin des Flurstückes 53/13 (Gemarkung Klausdorf, Flur 6) zur Größe von 5.039 m<sup>2</sup>.

Die Eigentümerin beabsichtigt, das Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Stadt Schwentidental hat vor dem Hintergrund eines weiterhin bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 - „Nördlich des Eschenweges“ zur Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Voraussetzungen eingeleitet.

Mit Vereinbarung vom 04.02.2022 hat sich die pbm GmbH u.a. zur Kostenübernahme für die Bauleitplanung verpflichtet. Gemäß § 5 der Vereinbarung obliegt die Herstellung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Erschließung) der Vorhabenträgerin. Darüber hinaus hat sich die Vorhabenträgerin nach § 4 der Vereinbarung in angemessener Höhe an den kausal mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Infrastrukturfolgekosten zu beteiligen. Einzelheiten sind jeweils in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Projekt Bau und Management GmbH (pbm GmbH),  
Paradiesweg 54, 24223 Schwentidental,  
vertreten durch den Geschäftsführer Patrick Bührsch  
*(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)*

und die

Stadt Schwentidental,  
Theodor-Storm-Platz 1, 24223 Schwentidental  
vertreten durch den Bürgermeister Thomas Haß  
*(nachfolgend "Stadt" genannt)*

schließen daher folgenden

## **Städtebaulichen Vertrag:**

**Inhaltsübersicht:**

Teil I. Allgemeines .....	3
I. § 1 Gegenstand des Vertrages .....	3
I. § 2 Bestandteile des Vertrages .....	4
I. § 3 Kosten .....	4
Teil II. Planung und Durchführung der Erschließungsarbeiten .....	4
II. § 4 Planung.....	4
II. § 5 Bodenschutz .....	6
II. § 6 Kampfmittelbeseitigung.....	6
II. § 7 Abstimmung mit Versorgungsträgern .....	6
II. § 8 Durchführung der Baumaßnahmen .....	6
II. § 8.1 Abwasserbeseitigung .....	7
II. § 8.2 Straßenbeleuchtung.....	8
II. § 8.3 Grünordnerische Maßnahmen.....	8
II. § 8.4 Artenschutz- und naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	8
II. § 8.5 Besondere Vereinbarungen .....	9
II. § 9 Vermessung.....	9
Teil III. Haftung und Gewährleistung .....	9
III. § 10 Haftung .....	9
III. § 11 Gewährleistung/ Bürgschaften .....	10
Teil IV. Abnahme und Übernahme .....	10
IV. § 12 Abnahme der Bauleistungen.....	10
IV. § 13 Übernahme der Erschließungsanlagen.....	11
IV. § 14 Übereignung der Erschließungsanlagen .....	11
IV. § 15 Dingliche Sicherung.....	11
IV. § 16 Widmung .....	12
Teil V. Infrastrukturfolgekosten .....	12
V. § 17 Kostenbeteiligung .....	12
V. § 18 Beteiligungshöhe/ Ablösebetrag .....	12
V. § 20 Fristen .....	13
Teil VI. Schlussbestimmungen .....	13
VI. § 21 Schlussbestimmungen.....	13
Anlage 1: Grenzen des Vertragsgebietes (§ 1 Abs. 3) .....	15
Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 75 „Nördlich des Eschenweges“ .....	16
Anlage 3: Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen/ Kostenberechnung.....	23
Anlage 4: Liste „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen“ (ZTV) .....	24
Anlage 5: Muster „Zusammenstellung der Erschließungskosten“ .....	25

## Teil I. Allgemeines

### I. § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Mit diesem Vertrag überträgt die Stadt die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf die Vorhabenträgerin.  
Außerdem regelt der Vertrag die Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Kosten des zusätzlichen Bedarfes an Grundschul- und Kindergartenplätzen (soziale Infrastruktur) gemäß Kapitel V.
- (2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Vertrages sind
  - a) die öffentlichen Verkehrsflächen, bestehend aus dem Straßenkörper und dem Zubehör im Sinne des § 2 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG), wie z.B. Verkehrszeichen, Markierungen und Bepflanzung,
  - b) die Straßenbeleuchtung,
  - c) die Regenwasserkanalisation, einschließlich der für eine ordnungsgemäße Entwässerung des Vertragsgebietes erforderlichen Bauwerke,
  - d) die Schmutzwasserkanalisation,
  - e) die grünordnerischen Maßnahmen im Vertragsgebiet,
  - f) die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 75 ergebenden artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
  - g) die Anlagen zur Versorgung der zum Vertragsgebiet gehörenden Grundstücke, insbesondere mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie
  - h) die zur Löschwasserversorgung erforderlichen Anlagen
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im beigefügten Lageplan dargestellten Flurstücke 53/13 und 53/37 tlw. (jeweils Gemarkung Klausdorf, Flur 6). Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Das in Teilen zum Vertragsgebiet gehörige Flurstück 53/37 befindet sich derzeit nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass sämtliche im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsflächen gemäß Absatz 5 sowie § 14 auf die Stadt übertragen werden können. Dazu ist mit der Ausbauplanung ein notarieller Kaufvertrag über die zur Erschließung benötigte Teilfläche aus dem Flurstück 53/37 vorzulegen.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass gemäß § 123 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) kein Anspruch auf Erschließung gegen Sie besteht. Sie verpflichtet sich dennoch zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages einschließlich der Anbindung der zukünftig öffentlichen Anlagen an vorhandene öffentliche Anlagen.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die in Absatz 2, lit. a)-e) genannten Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in diesem Vertrag genannten Voraussetzungen in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht zu übernehmen und die Straße als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.

## **I. § 2 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
  - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
  - b) der Bebauungsplan Nr. 75 - „Nördlich des Eschenweges“ (Anlage 2),
  - c) die von der Vorhabenträgerin vorzulegende und durch die Stadt genehmigte Ausbauplanung (Bauentwurfsplanung gemäß HOAI) sowie die zugehörige Kostenberechnung für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Anlage 3),
  - d) die Liste „Zusätzlicher Technischer Vertragsbedingungen“ (ZTV) (Anlage 4),
  - e) Muster „Zusammenstellung der Erschließungskosten“ (Anlage 5),

## **I. § 3 Kosten**

- (1) Jede Vertragspartei trägt ihre mit der Abwicklung dieses Vertrages verbundenen Kosten (Verwaltungskosten, Rechtsberatung usw.) selbst.
- (2) Die Kosten für die Durchführung dieses Vertrages trägt die Vorhabenträgerin. Hierzu gehören vorbehaltlich anderslautender oder ergänzender Regelungen in diesem Vertrag insbesondere die Kosten für
  - die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen,
  - notwendige behördliche oder sonstige Genehmigungen oder Zustimmungen,
  - den Abschluss dieses Vertrages,
  - die im Rahmen der Übertragung an die Stadt anfallenden Kosten einschließlich der Grunderwerbssteuer.
- (3) Die nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen bewirken auch die Erschließung von Grundstücken Dritter außerhalb des Vertragsgebietes. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie nicht berechtigt ist, die Eigentümer dieser Grundstücke zu den Erschließungskosten heranzuziehen oder die Stadt mit diesen Kosten zu belasten. Sie hat entsprechende Kosten vielmehr selbst zu tragen.

## **Teil II. Planung und Durchführung der Erschließungsarbeiten**

### **II. § 4 Planung**

- (1) Die Vorhabenträgerin beauftragt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro mit den zur Herstellung der Erschließungsanlagen notwendigen Planungsleistungen. Zu beauftragen sind alle in der HOAI geregelten Leistungsphasen einschließlich der örtlichen Bauüberwachung. Grundlage der Planung ist der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 75 einschließlich der zugehörigen Anlagen.
- (2) Rechtzeitig vor Beginn der Ausschreibung ist der Stadt eine Ausbauplanung für die nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen (§ 1 Abs. 2) vorzulegen. Die Ausbauplanung bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Die Stadt kann die Einarbeitung von Änderungen und Ergänzungen in die Ausbauplanung verlangen. Die Stadt sichert eine zügige Bearbeitung zu. Zusammen mit der Ausbauplanung ist eine qualifizierte Kostenberechnung für die herzustellenden Erschließungsanlagen vorzulegen. Die genehmigte Ausbauplanung wird nebst Kostenberechnung zum Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Vor Baubeginn ist eine Ortsbesichtigung unter Beteiligung der Stadt durchzuführen. Der Zustand der vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist zu dokumentieren

und von beiden Vertragsparteien schriftlich zu bestätigen. Nach Beendigung der Erschließungsarbeiten sind etwaige durch die Baumaßnahme verursachte Schäden an den öffentlichen Flächen auf Kosten der Vorhabenträgerin zu beseitigen.

(4) Die Ausbaupläne und eventuelle zugehörige Planunterlagen sind der Stadt in 3-facher Ausfertigung (Papier) und als pdf-Datei kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

(5) Bei der Aufstellung der Ausbauplanung sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Zur Durchführung einer schadlosen Abwasserbeseitigung ist es erforderlich, hydraulische Nachweise aufzustellen und entsprechende Entwürfe einzureichen, die gewährleisten, dass das im Baugebiet (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75) anfallende Regen- und Schmutzwasser schadlos beseitigt wird. Diese müssen Bestandteil der nach § 4 Abs. 2 vorzulegenden Ausbauplanung sein. Es müssen alle bebaubaren Grundstücke im Baugebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75) an die zentrale Schmutz- und Regenwasserbeseitigung angeschlossen werden können.
- Bei der Aufstellung der Planung für die Regenwasserbeseitigung ist die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1) des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zu berücksichtigen bzw. anzuwenden. Das aus dem Baugebiet abzuleitende Regenwasser darf insgesamt eine wasserbehördlich noch festzulegende Mengenbegrenzung nicht übersteigen.

Die Vorhabenträgerin hat der Stadt sämtliche Bauvorlagen, die zur Beantragung aller wasserrechtlich vorgeschriebenen Genehmigungen der in der Bauentwurfsplanung dargestellten Abwasseranlagen erforderlich sind, in 3-facher Papier-Ausfertigung und in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

Die Genehmigungen müssen vor Ausführungsbeginn vorliegen. Die Stadt verpflichtet sich, die erforderlichen Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Erteilte Bescheide leitet die Stadt in Kopie unverzüglich nach Eingang an die Vorhabenträgerin weiter. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauausführung betreffende Regelungen in den Bescheiden in die Ausführungsplanung übernehmen zu lassen. Die in den Genehmigungsbescheiden festgesetzten Verwaltungsgebühren und Auslagen hat die Vorhabenträgerin der Stadt zu erstatten (§ 3).

- Es sind Möglichkeiten zur Entnahme von Löschwasser im Umfang von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden in der Ausbauplanung darzustellen. Das DVGW Arbeitsblatt W-405 ist bei der Planung der Hydranten zu Grunde zu legen. Die Löschwasserentnahme ist möglichst aus dem Frischwasserleitungsnetz vorzusehen.
- Die Planung der Straßenbeleuchtung ist mit der Stadtwerke Schwentinental GmbH als von der Stadt beauftragtem Dienstleister abzustimmen. Es sind folgende Spezifikationen zu berücksichtigen:
  - Leuchte: „CityClassic gen 2“ mit Leuchtenschirm von Signify
    - mit autarker Dimmung über „DynaDimmer“, Dimmregime Nr.10, Licht von 23:00 bis 5:00 Uhr auf 50% reduziert,
    - inkl. Option HSR: System Ready Interface mit DALI-Treiber für Dimmoption und Stromversorgung für zwei ZHAGA-Buchsen im Standard ZD4i; 1x SR-Sockel (SRTB) auf dem Leuchtdach und 1x SR-Sockel (SRB) auf der Unterseite; ZHAGA-Sockel und Verschlusskappe in dunkelgrau (DGR),
    - Lichtfarbe von 3000 K (insektenfreundlich), gezielte Streuung des Lichtes nach unten
    - Farbe der Leuchte: Pulverbeschichtet in GRIS 900 Sablé
    - Farbe des Leuchtenmastes: RAL 7016 (Anthrazitgrau)

- Eine Lichtberechnung von Signify, die Anzahl, Lichtpunkthöhe, Optik und Leistung der zu verbauenden Leuchten beinhaltet, ist von der Vorhabenträgerin vorzulegen und mit den Stadtwerken abzustimmen.
- Es sind verzinkte Stahlmasten mit 3 mm Wandstärke, Bodenplatte und Korrosionsschutzmanschette einzubauen.

## **II. § 5 Bodenschutz**

- (1) Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) zu beachten. Die Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Plön) empfiehlt die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639. Das Bodenschutzkonzept wäre durch den Kostenträger auf eigene Kosten erarbeiten zu lassen und spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön abzustimmen.

## **II. § 6 Kampfmittelbeseitigung**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat vor Beginn der Bauarbeiten das Vertragsgebiet auf Kampfmittel untersuchen zu lassen und erforderlichenfalls die Beseitigung von Kampfmitteln auf eigene Kosten zu beauftragen.

## **II. § 7 Abstimmung mit Versorgungsträgern**

- (1) Die Vorhabenträgerin wird die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchführen. Zu den Versorgungseinrichtungen gehört neben Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation (Glasfaser) auch die ausreichende Löschwasserversorgung.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt den Versorgungsträgern das Recht zur Herstellung der Versorgungsanlagen innerhalb der zukünftig öffentlichen Flächen kostenlos ein.
- (3) Die Herstellung der Versorgungseinrichtungen ist in den Bauablauf zu integrieren, so dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Dies gilt auch für den Anschluss der Grundstücksentwässerung an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle.

## **II. § 8 Durchführung der Baumaßnahmen**

- (1) Die Baumaßnahmen sind im Auftrag der Vorhabenträgerin unter der Bauleitung eines fachlich qualifizierten Ingenieurbüros durchzuführen.
- (2) Die Stadt begleitet die Baumaßnahmen konstruktiv und unterstützt die Vorhabenträgerin während der Baudurchführung beratend. Weisungen der Stadt hat die Vorhabenträgerin zu beachten und umzusetzen.
- (3) Die Vorhabenträgerin erteilt die notwendigen Aufträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit sie erforderliche Bauleistungen nicht im eigenen Betrieb erbringt. Beabsichtigte Auftragsvergaben sind der Stadt anzuzeigen. Die Stadt behält sich vor, Auftragsvergaben aus wichtigem Grund zu widersprechen, falls sich ein Unternehmen ihr gegenüber in der Vergangenheit als unzuverlässig oder nicht leistungsfähig gezeigt hat.

- (4) Die Vorhabenträgerin beauftragt ausschließlich leistungsfähige Unternehmen, die die Gewähr für eine fachtechnisch einwandfreie Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) ist zur Grundlage für die Ausführung der Bauarbeiten zu machen. Auf alle Leistungen, die die Vorhabenträgerin im eigenen Betrieb erbringt, findet die VOB/B entsprechend Anwendung. Die Leistungsverzeichnisse sind mit der Stadt abzustimmen. Sie sind nach dem Muster der Anlage 5 so aufzubauen, dass sich die Herstellungs- und Anschaffungskosten von Wirtschaftsgütern möglichst einfach ermitteln und in die Anlagenbuchhaltung übernehmen lassen.
- (5) Die in der Anlage 4 aufgeführten Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen, Normen, Richtlinien und Merkblätter sind in der jeweils aktuellen Fassung zum Gegenstand entsprechender Auftragsvergaben zu machen und bei der Bauausführung zu beachten. Auf Leistungen, die die Vorhabenträgerin im eigenen Betrieb erbringt, finden die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen unmittelbar bzw. entsprechend Anwendung.
- (6) Die Erschließungsanlagen sind entsprechend der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung unter Beachtung aller erteilten behördlichen Genehmigungen zu erstellen und ohne Unterbrechungen auszuführen. Werden Anpassungen der Ausbauplanung während der Bauausführung notwendig, bedürfen diese der vorherigen Zustimmung durch die Stadt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 sind verbindliche Grundlage aller nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen.
- (7) Der Baubeginn ist der Stadt mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Anzeige des Baubeginns ist ein Bauzeitenplan vorzulegen. Die Vorhabenträgerin beteiligt die Stadt bei Abstimmungsgesprächen, Baustelleneinweisung sowie Baustellenterminen. Die Stadt ist berechtigt, die Baustelle jederzeit zu betreten, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und eine unverzügliche Beseitigung von Mängeln zu verlangen.
- (8) Im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten ggf. erforderliche verkehrsbehördliche Anordnungen (z.B. Sperrung von Straßen, Anordnung von Park- und Halteverboten) sind durch die Vorhabenträgerin frühzeitig bei der Stadt zu beantragen.

## **II. § 8.1 Abwasserbeseitigung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf Grundlage der eingereichten Pläne und des von der Stadt genehmigten Entwurfes und der Vorgaben der wasserbehördlichen Genehmigungen die erforderliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie die dazugehörigen Bauwerke auf ihre Kosten zu erstellen und die Abwässer nach den genehmigten Entwässerungsunterlagen der Stadt abzuleiten. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Eingang der wasserbehördlichen Genehmigungen begonnen werden.
- (2) Von den Einrichtungen der Schmutz- und Regenwasserkanalisation, die auf die Stadt übertragen werden, ist nach Abschluss der Bauarbeiten eine Ferninspektion gem. DIN EN 13508 durchzuführen. Die Ergebnisse der optischen Inspektion sind gemäß ISYBau Austauschformat XML der Arbeitshilfen Abwasser in der neuesten Fassung durchzuführen sowie die Koordinatenerfassung nach UTM. Die Videoaufzeichnung und der Datenträger sind der Stadt auszuhändigen.
- (3) Für den Anschluss der Grundstücke des Erschließungsgebietes an die Abwasseranlage der Stadt gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Schwentimental (Abwassersatzung) vom 11.12.2009 in der zurzeit geltenden Fassung.

## II. § 8.2 Straßenbeleuchtung

- (1) Lieferung und Aufbau aller für die Straßenbeleuchtung benötigten Anlagen (Leuchtkörper, Leuchtmittel, Verkabelung) gemäß § 4 obliegen der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten (§ 3).
- (2) Herstellung und Netzanschluss sind mit der Stadtwerke Schwentimental GmbH als von der Stadt beauftragtem Dienstleister abzustimmen. § 7 gilt entsprechend.

## II. § 8.3 Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin setzt die grünordnerischen Maßnahmen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 75 (Textliche Festsetzung Nr. 6.2) fachgerecht und auf eigene Kosten um. Es wird empfohlen, die zu verwendenden Pflanzen (Bäume, Hecke) frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin stellt den funktionstüchtigen Zustand der grünordnerischen Maßnahmen im Verfahrensgebiet sicher (Entwicklungspflege). Die Erreichung des funktionstüchtigen Zustands wird 5 Jahre nach der Abnahme überprüft. Bis dahin ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Mit der Ersatzpflanzung beginnt der 5-Jahres-Zeitraum erneut. Mit der Entwicklungspflege ist ein geeignetes Fachunternehmen auf Grundlage der DIN 18919 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege)“) zu beauftragen.
- (3) Sofern im Zuge der Erschließungsarbeiten genehmigungspflichtige Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände erforderlich werden, sind die entsprechenden Anträge durch die Vorhabenträgerin bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

## II. § 8.4 Artenschutz- und naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 75 obliegen der Vorhabenträgerin. Die Stadt macht die Vorlage der nachfolgend genannten Nachweise zur Voraussetzung für die Genehmigung der Ausbauplanung (siehe § 4).
- (2) Der flächenhafte Ausgleichsbedarf soll auf Ökokontoflächen des Anbieters ecodots GmbH erfolgen. Eine Durchschrift des Gestattungsvertrages über die Inanspruchnahme des Ökokontos Az. 64.20.35 Emkendorf-3 ist der Stadt mit der Ausbauplanung vorzulegen.
- (3) Als Ausgleich für gefällte Bäume sind zusätzlich zu den vier Neupflanzungen im Verfahrensgebiet drei weitere Ersatzbäume im Stadtgebiet zu pflanzen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist verbindlich mit dem Umweltamt der Stadt zu vereinbaren, ein entsprechender Nachweis mit der Ausbauplanung vorzulegen.
- (4) Der Verlust einer potentiellen Wochenstube für Fledermäuse ist durch jeweils fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse und Nistkästen für Vögel auszugleichen (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 75).

Sofern durch eine Untersuchung im Zeitraum vom 15. Mai bis 15. Juli eine Eignung oder Nutzung als Wochenstube ausgeschlossen werden kann, kann auf die Schaffung von Ersatzquartieren verzichtet werden. Ein entsprechender Nachweis wäre nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Vorhabenträgerin vorzulegen.

Sofern ein solcher Nachweis nicht geführt wird, ist die Anbringung der Ersatzquartiere mit dem Umweltamt der Stadt abzustimmen und vor Beginn der Erschließung durchzuführen sowie zu dokumentieren (Lageplan und Fotos). Die der Stadt entstehenden Aufwendungen für Reinigung und Kontrolle der Ersatzquartiere trägt die Vorhabenträgerin. Beide Parteien verzichten auf eine jährliche Einzelabrechnung, sofern die Vorhabenträgerin die der Stadt über einen Zeitraum von 25 Jahren kalkulierten Aufwendungen durch Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages in Höhe von 3.750 € trägt.

- (5) Im Zuge der Erschließung sind die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Vorschriften zum Artenschutz zu beachten. Auf den Inhalt des Artenschutzgutachtens der GfN, Kiel, vom 10.10.2024 (Anlage zum Bebauungsplan Nr. 75) wird verwiesen.

## **II. § 8.5 Besondere Vereinbarungen**

- (1) Nach der Satzung der Stadt über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung der Stadt Schwentinental vom 27.04.2012 in der zurzeit geltenden Fassung, werden für die im B-Plan 75 gekennzeichneten Flächen WA1, WA2 und WA3 Anschlussbeiträge für die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung erhoben. Der Beitrag wird durch einen gesonderten Bescheid festgesetzt.

## **II. § 9 Vermessung**

- (1) Nach Fertigstellung der Baumaßnahme veranlasst die Vorhabenträgerin die katasteramtliche Vermessung bzw. Einmessung der Abwasseranlagen (§ 8.1) und der Topografie der öffentlichen Flächen durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI),

## **Teil III. Haftung und Gewährleistung**

### **III. § 10 Haftung**

- (1) Die Vorhabenträgerin haftet bis zum Tag der Übernahme (§ 13) der öffentlichen Anlagen durch die Stadt für Schäden, die durch Verletzung ihr obliegender Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten verursacht werden. Gleiches gilt für Schäden auf der Baustelle oder in Folge der Baumaßnahme. Mit dem Tag der Übernahme der Erschließungsanlagen geht die Haftung auf die Stadt über. Bis dahin hält die Vorhabenträgerin die Stadt von allen Schadenersatzansprüchen frei.
- (2) Die Vorhabenträgerin haftet für die fachgerechte Ausführung der Arbeiten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist nachzuweisen, dass das von der Vorhabenträgerin beauftragte Ingenieurbüro (§ 8 Abs. 1) über eine ausreichende Haftpflichtversicherung analog zu den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für freiberufliche Leistungen im Straßen- und Brückenbau“ (AVB F-StB) verfügt. Die Deckungssumme muss mindestens 1,5 Mio. € betragen.
- (3) Mit der Übernahme der öffentlichen Anlagen tritt die Vorhabenträgerin alle Haftungsansprüche aus der Auftragsvergabe an die Stadt ab. Die Stadt nimmt diese Abtretung bereits jetzt an. Die Haftung der Vorhabenträgerin bleibt hiervon unberührt. Soweit es sich um von der Stadt bis zur Übernahme der öffentlichen Anlagen berechtigt vorgebrachte Ansprüche handelt, wird die Vorhabenträgerin diese gegenüber dem Ingenieurbüro geltend machen.
- (4) Während der Baumaßnahmen auftretende Verunreinigungen an vorhandenen öffentlichen Anlagen (Straßen, Entwässerungsanlage usw.) sind durch die Vorhabenträgerin unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen (§ 46 StrWG).

### III. § 11 Gewährleistung/ Bürgschaften

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt zur Erfüllung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen oder Ansprüche wegen Nichterfüllung dieser Pflichten vor Vertragsabschluss eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische, unter dem Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung, Aufrechnung und der Vorausklage erteilte Vertragserfüllungsbürgschaft eines als Steuerbürgen nach § 244 Abs. 2 Abgabenordnung anerkannten Kreditinstituts oder Kreditversicherers zu übergeben (Vertragserfüllungsbürgschaft). Die Bürgschaft ist in Höhe der Kostenberechnung gemäß § 4 dieses Vertrages auszustellen.
- (2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft kann entsprechend dem Baufortschritt reduziert werden. Derartigen Teilfreigabeerklärungen kommt keine Rechtswirkung im Sinne einer Abnahme oder Teilabnahme zu. Die Reduzierung der Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt maximal bis zu einem Restbetrag von 5 % der Bürgschaftssumme. Hinsichtlich des Restbetrages von 5 % kann eine Freigabe nur verlangt werden, wenn der Stadt die Bürgschaften für Mängelansprüche im Sinne von Absatz 3 übergeben worden sind.
- (3) Zur Erfüllung von Mängelansprüchen übergibt die Vorhabenträgerin der Stadt vor der Übernahme (§ 13) eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft (Gewährleistungsbürgschaft). Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt 5 % der an Hand der geprüften Schlussrechnung festgestellten Baukosten. Die Bürgschaft muss den in Absatz 1 genannten Anforderungen entsprechen. Liegen Schlussrechnungen ganz oder teilweise nicht vor, weil die Vorhabenträgerin Bauleistungen im eigenen Betrieb erbracht hat, gelten als Baukosten die entsprechenden Ansätze aus der Kostenberechnung.
- (4) Die Gewährleistungsbürgschaft wird nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auf Antrag der Vorhabenträgerin durch die Stadt zurückgegeben. Die Gewährleistungsfrist beträgt für alle nach diesem Vertrag zu leistenden Gewerke abweichend von der VOB/B einheitlich 5 Jahre.
- (5) Sofern die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt, ist die Stadt berechtigt, diese im Falle des Verzuges selbst durchzuführen oder Dritte damit zu beauftragen. Die Stadt wird sich dabei aus den bei ihr hinterlegten Bürgschaften bedienen.
- (6) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, abweichend von Absatz 1 einzelne Bürgschaften für die Vertragsbestandteile „Straßenbau/ Grünordnung (inkl. Straßenbeleuchtung)“ bzw. „Entwässerungsanlagen“ vorzulegen. Die vorgenannten Regelungen gelten entsprechend. Die Höhe der Bürgschaft richtet sich nach den auf die jeweilige Teilleistung entfallenden Kosten gemäß Kostenberechnung. Die Gesamtsumme der Bürgschaften muss dabei der Bürgschaftssumme nach Absatz 1 entsprechen.

## Teil IV. Abnahme und Übernahme

### IV. § 12 Abnahme der Bauleistungen

- (1) Die Vorhabenträgerin zeigt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die technischen Abnahmen können getrennt für den Straßenbau (einschließlich Straßenbeleuchtung), die Entwässerungsanlagen und die Grünordnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Abnahme ist schriftlich zu dokumentieren. Etwai-ge Mängel sind zu protokollieren und innerhalb der protokollierten Fristen durch die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten zu beseitigen.
- (2) Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht verbleiben auch nach der technischen Abnahme bei der Vorhabenträgerin.

#### **IV. § 13 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen nach § 1 Absatz 2, lit. a)-e) getrennt nach Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung und Entwässerungseinrichtungen in Ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht, sobald folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) die mängelfreie technische Abnahme (§ 12),
  - b) der Zustand des uneingeschränkten Gebrauchs der jeweiligen öffentlichen Anlage,
  - c) die Übereinstimmung der erstellten Erschließungsanlagen mit den genehmigten Ausbauplänen (§ 4) und abgestimmten Leistungsverzeichnissen (§ 8),
  - d) die Einhaltung der vorgegebenen Baustandards (§§ 8-8.4), nebst Eingang des Ablösebetrages für die Unterhaltung der artenschutzrechtlichen Ersatzquartiere (§ 8.4 (4), falls erforderlich),
  - e) die Übergabe der Bestandspläne für den Straßenbau, die Straßenbeleuchtung sowie die Entwässerungsanlagen sowie der Ergebnisse der Kanalinspektion (§ 8.1),
  - f) die Vorlage der sachlich, fachtechnisch und rechnerisch geprüften Schlussrechnung (Leistungen Dritter) nach dem Muster der Anlage 5 mit den zugehörigen Aufmaßen, Zeichnungen und Massenberechnungen,
  - g) eine Erklärung der Vorhabenträgerin, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der geplanten Hausanschlüsse und Grundstücksanschlusskanäle verlegt wurden und keine weiteren Aufgrabungen im öffentlichen Bereich erforderlich sind,
  - h) die dingliche Sicherung gemäß § 15,
  - i) das Vorliegen der Vermessungsergebnisse nach § 9 oder eine Bestätigung über die Erteilung eines entsprechenden Auftrages,
  - j) die Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft (§ 11)
  - k) Notarielle Beurkundung des Übergabevertrages (§ 14)
- (2) Auf Antrag der Vorhabenträgerin erklärt die Stadt schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen, sofern sämtliche Voraussetzungen nach Absatz 1 erfüllt sind. Mit der Erklärung durch die Stadt ist binnen vier Wochen ein Übernahmetag zu bestimmen.

#### **IV. § 14 Übereignung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Vorhabenträgerin überträgt im Anschluss an die Vermessung die Verkehrsflächen sowie die Entwässerungseinrichtungen kostenfrei in das Eigentum der Stadt. Sämtliche mit der Eigentumsübertragung verbundenen Kosten (Vermessung, Notar, Eintragungen in das Grundbuch) trägt die Vorhabenträgerin. Gleiches gilt für die Grunderwerbssteuer.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Eigentum an den Entwässerungseinrichtungen mit dem Tage der Übernahme (§ 13) an die Stadt übergehen soll.
- (3) Die Übertragung des Grundeigentums wird in einem gesonderten Vertrag geregelt.

#### **IV. § 15 Dingliche Sicherung**

- (1) Die Vorhabenträgerin wird das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht zu Lasten des betroffenen Grundstückes im Grundbuch eintragen lassen. Soweit vorhandene oder durch die Stadt zu übernehmende Entwässerungsanlagen durch Grundstücke außerhalb der zukünftigen öffentlichen Flächen führen, sind die Entwässerungsanlagen

dinglich zu sichern. Die Vorhabenträgerin veranlasst die Eintragung im Grundbuch. Der Eintragungstext ist vorab mit der Stadt abzustimmen.

#### **IV. § 16 Widmung**

- (1) Die Stadt widmet die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 6 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein) dem öffentlichen Verkehr. Mit Abschluss dieses Vertrages stimmt die Vorhabenträgerin einer Widmung bereits zu, auch wenn der Eigentumsübergang noch nicht vollzogen ist. Die Widmung erfolgt frühestens nach Vorliegen der Übernahmeveraussetzungen gemäß § 13.

### **Teil V. Infrastrukturfolgekosten**

#### **V. § 17 Kostenbeteiligung**

- (1) Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 zu erwartenden Kosten der sozialen Infrastruktur. Diese Kostenbeteiligung wird auf Grundlage der von der Stadtvertretung am 27.10.2022 beschlossenen „Arbeitsgrundlage zur Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturkosten“ vom 01.09.2022 (BV164/2022) ermittelt und bezieht sich ausschließlich auf den durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarf an Plätzen in den Grundschulen und Kindertagesstätten.

In den vergangenen Jahren waren alle Kindertagesstätten in der Stadt voll ausgelastet. Gleiches gilt für das laufende Jahr. Gleichzeitig sollen im Stadtgebiet mehrere neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Damit geht ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindergärten und Grundschulen einher.

Die Stadt plant daher im Zusammenhang mit der Neuerrichtung von Kindertagesstätten zusätzliche Platzkapazitäten für die aktuell angedachten Baugebiete mit ein. Ebenso werden im Schulbereich neue Kapazitäten geschaffen.

Da die Stadt nicht über ausreichende Mittel verfügt, die Investitionen in die der Baulandentwicklung folgenden Infrastrukturbedarfe vollständig selbst zu tragen, ist sie auf eine entsprechende Beteiligung der Vorhabenträger angewiesen. Die Beteiligungshöhe orientiert sich insbesondere an der im jeweiligen Baugebiet zu erwartenden Kinderzahl, so dass eine verursachungsgerechte Aufteilung des Investitionsbedarfs auf die Baugebiete erfolgt.

#### **V. § 18 Beteiligungshöhe/ Ablösebetrag**

- (1) Der durch die Vorhabenträgerin zu tragende Folgekostenbetrag beläuft sich auf 57.120,00 €.

Der Folgekostenbetrag errechnet sich aus dem Produkt des aus der Anzahl und der Qualität der Wohneinheiten abgeleiteten Platzbedarfes sowie den um eine zu erwartende Förderung bereinigten Baukosten und erfolgt getrennt nach Kindergarten- und Grundschulplätzen. Grundlage ist das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin, welches ein Allgemeines Wohngebiet mit bis zu 14 Wohneinheiten vorsieht:

Berechnung:

## KiTa-Kinder:

$$14 \text{ WE}_{(>60 \text{ m}^2)} * 0,13 \text{ Kinder/WE} * 1,0 = 1,82 \text{ Kinder}$$

$$0 \text{ WE}_{(\leq 60 \text{ m}^2)} * 0,13 \text{ Kinder/WE} * 0,3 = \underline{0,00 \text{ Kinder}}$$

$$1,82 \text{ Kinder} * 16.000 \text{ €} = 29.120,00 \text{ €}$$

## Grundschulkind:

$$14 \text{ WE}_{(>60 \text{ m}^2)} * 0,1 \text{ Kinder/WE} * 1,0 = 1,40 \text{ Kinder}$$

$$0 \text{ WE}_{(\leq 60 \text{ m}^2)} * 0,1 \text{ Kinder/WE} * 0,3 = \underline{0,00 \text{ Kinder}}$$

$$1,40 \text{ Kinder} * 20.000 \text{ €} = 28.000,00 \text{ €}$$

Folgekostenbetrag: 57.120,00 €

Beide Vertragsparteien erkennen die Berechnung ausdrücklich als korrekt und den Betrag als angemessen an.

- (2) Die Stadt bietet der Vorhabenträgerin die Ablösung der unter (1) genannten Kostenbeteiligung durch sofortige Zahlung eines Betrages von 51.408,00 € an ( $\approx 90\%$  des Folgekostenbetrages).

Mit der Zahlung dieses Ablösebetrages verzichten beide Vertragsparteien auf eine ausführliche Darlegung des Mehrbedarfes der sozialen Infrastruktur, etwaige Nachzahlungen bzw. Erstattungen sowie eine Neukalkulation der zugrunde liegenden Parameter (Anzahl Kinder, Baukosten).

**V. § 20 Fristen**

- (1) Die finanzielle Beteiligung der Vorhabenträgerin gemäß Kapitel V ist Voraussetzung für die Schaffung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen. Daher behält sich die Stadt vor, die Übernahme der öffentlichen Flächen gemäß § 13 bis zur Zahlung des unter § 19 (1) genannten Folgekostenbetrages zu verweigern.
- (2) Der Ablösebetrag gemäß § 19 (2) ist 1 Monat nach notarieller Beurkundung dieses Vertrages fällig. Mit dem Zahlungseingang entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Folgekostenbetrages.

**Teil VI. Schlussbestimmungen****VI. § 21 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, an einen etwaigen Rechtsnachfolger die Regelungen dieses Vertrages mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit und solange die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Davon unberührt bleibt die Veräußerung einzelner Wohnbaugrundstücke zum Zwecke des Wohnungsbaus.
- (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. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.
- (3) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die Stadtvertretung über den Inhalt dieses Vertrages voraussichtlich in öffentlicher Sitzung beraten wird. Die Unterzeichnung dieses Vertrages durch die Stadt erfolgt erst nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung.

- (4) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung.
- (5) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.
- (6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Schwentinental, den .....

für die Stadt

---

Thomas Haß  
(Bürgermeister)

Schwentinental, den .....

für die Vorhabenträgerin



---

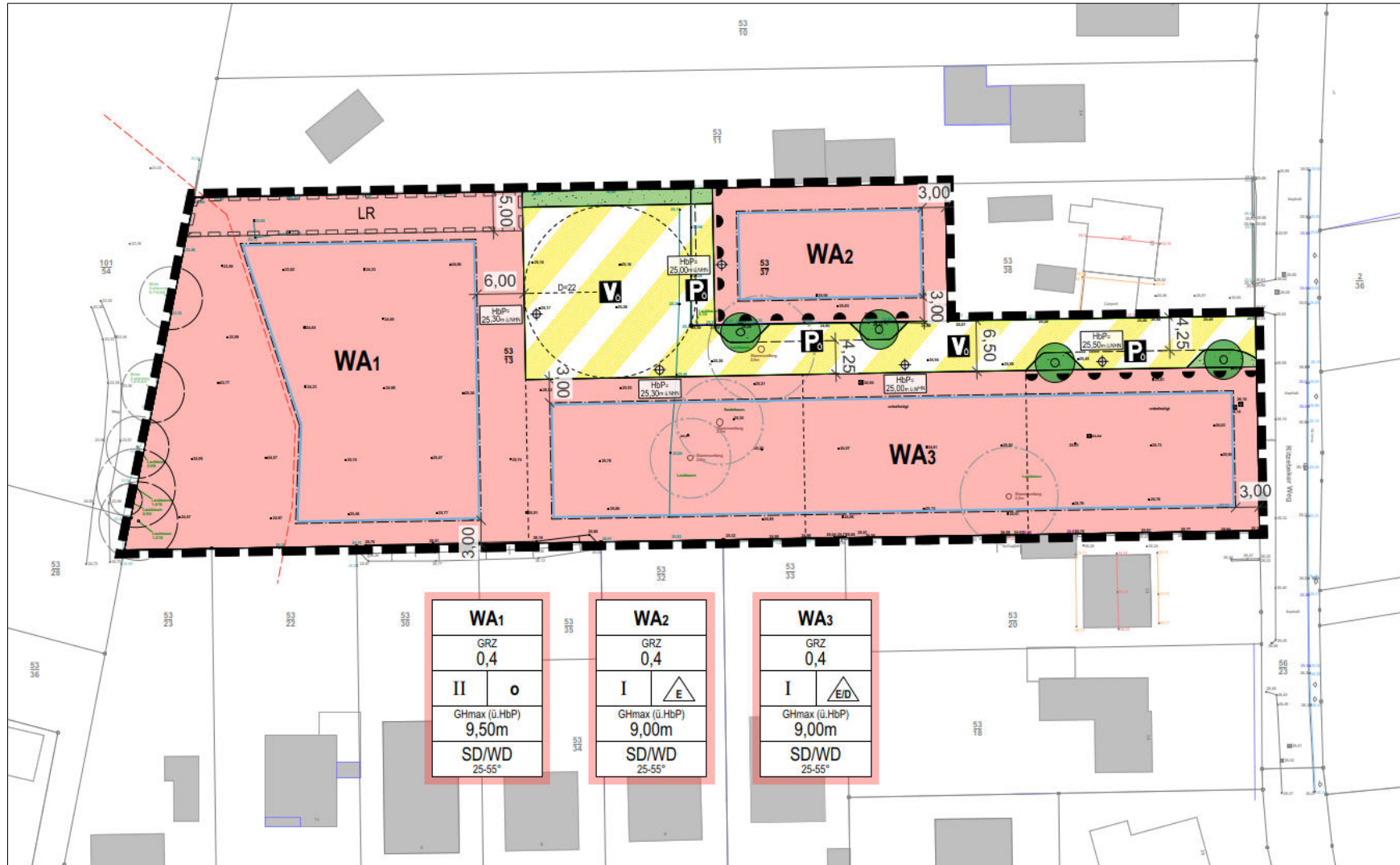
Patrick Bührsch

**Anlage 1:  
Grenzen des Vertragsgebietes (§ 1 Abs. 3)**













## Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 75 „Nördlich des Eschenweges“


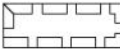


Diese Anlage beinhaltet Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 75 (unmaßstäblich), die zum Verständnis dieses Vertrages erforderlich sind. Der Bebauungsplan kann mit sämtlichen zugehörigen Unterlagen nach Rechtskraft jederzeit über die Homepage der Stadt abgerufen oder bei der Stadt eingesehen werden.



# Planzeichenerklärung

M 1:500

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Zulässige Grundflächenzahl (als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 u. § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO
GH <sub>max</sub> = 9,00m ü.HbP	Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß) (in Metern 'm' über Höhenbezugspunkt (HbP))	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Abs. 1 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:		
	Verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)	
	Stellplatzflächen (Öffentlich)	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung:		
Verkehrsgrün (Öffentlich)		

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Baum, anzupflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>		
SD/WD 25-55°	Zulässige Dachformen (s. Teil-B) Zulässige Dachneigung (als Mindest- und Höchstmaß)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO-SH
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
LR	hier: Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorger	
	Höhenbezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 18 Abs. 1 BauNVO
<b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>		
	Waldabstand (20m)	§ 2 u. § 24 LWaldG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	Bebauung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
$\frac{53}{32}$	Flurstücksbezeichnung	
o 25.36	Geländehöhenpunkt (in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null (NHN))	
	Baum, vorhanden	
	Baum, künftig entfallend	

## Teil B: Text

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

##### (1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- (a) Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA<sub>1</sub>-WA<sub>3</sub> festgesetzt.
- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach §13a BauNVO nicht zulässig.

##### (2) Höchstzulässig Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- (a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>1</sub>) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>2-3</sub>) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

##### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

##### (2) Höhe baulicher Anlagen

- (a) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) über Höhenbezugspunkt (HbP) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.
- (b) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) über Höhenbezugspunkt (HbP) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.
- (c) Für jedes Einzelgrundstück gilt der einer der Grundstücksgrenzen nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HbP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung).

#### 3. Mindestgröße von Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Grundstücke mit Einzelhäusern (E) eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> bzw. für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

#### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Leitungsrecht‘ (LR) umfasst die Befugnisse der Stadt sowie der Ver- und Entsorger zur Begehung, Befahrung sowie Herstellung und Unterhaltung von Leitungen.

#### 5. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

(1) Anzahl der Stellplätze

- (a) Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwentimental auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

(2) Lage von Garagen, Carports etc. / Abstandsflächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>2-3</sub>) sind Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Fläche (hier: ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsfläche (Öffentlich)‘ zulässig.

**6. Grünordnung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

(1) *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*(a) Grundstücksbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen sind nicht zulässig.

(b) Versiegelung von Flächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flächen von Stellplätzen sowie deren notwendige Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.

(c) Grundstücksbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Lichtquellen, mit Lichttemperaturen bis zu maximal 3.000 Kelvin, auszustatten.

(2) *Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*(a) Anpflanzen von Bäumen

Gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) sind standortgerechte Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte sind in einem Umkreis von maximal einem Meter (1 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.

(b) Eingrünung der Verkehrsfläche

Die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)‘ ist auf der gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünfläche mit einer geschnittenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzufassen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Gebäudegestaltung**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

#### (1) Gebäudedächer

(a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Hauptgebäuden nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig.

Dabei gilt:

SD	=	Satteldach (auch Sattelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))
WD	=	Walmdach (auch Krüppelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))

(b) Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung von Hauptgebäuden sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

#### (2) Dachbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.

## **C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

### 1. Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gelten, sofern nicht abweichend geregelt, die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

### 2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ‚Wasserschutzgebietes Schwentinetal, Zone IIIA‘. Die Vorschriften nach § 5 der ‚Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel‘ (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinetal) vom 27.01.2010 (GVOBl. 2010, 22) sind entsprechend zu beachten.

### 3. Artenschutz

Sämtliche Inhalte des Artenschutzberichtes sind zur Kenntnis zu nehmen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind die folgenden Hinweise (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen) zu beachten: Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, muss ausgeschlossen werden, dass sich Tiere während der Rodung in den Bäumen befinden. Dies wird durch eine Fällzeitenregelung erfüllt: Um Besatz der Bäume mit Zwischenquartieren ausschließen zu können, muss die Fällung in der Zeit ohne Fledermausaktivität vom 01.12. bis 28.02. durchgeführt werden. Da dieser Zeitraum außerhalb der Zeit liegt, in dem Wochenstuben und andere Sommerquartiere besetzt sind, ist diese Fällzeit auch für die Eiche mit Wochenstubenpotenzial geeignet. Die potenzielle Flugroute im Westen des Untersuchungsgebiets sollte sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht direkt beleuchtet werden. Um die Lichtemissionen zu senken, sollten die Gehölze direkt am Wanderweg erhalten bleiben. Bei Beseitigung von potenziellen Wochenstuben sind entsprechende Ausweichquartiere (fünf Stück) in Form von Fledermauskästen bereitzustellen.

#### 4. Waldabstand

Gemäß § 24 LWaldG gilt: Vorhaben gem. § 29 BauGB sowie verfahrensfreie Gebäude gem. § 61 LBO-SH sind im Bereich des auf 20 m reduzierten Waldschutzstreifen unzulässig. Für Bauvorhaben im Waldabstandsbereich von 20 bis zu 30 m ist eine ausreichender Brandschutz erforderlich (Bedingung).

#### 5. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

#### 6. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur "Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel" (Kampfmittelverordnung) in der derzeit gültigen Fassung gehört die Stadt Schwentinental zu den Gemeinden, die in besonderem Maße durch Bombenabwürfe während des zweiten Weltkriegs betroffen waren.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse daher gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

#### 7. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 16.01.2025).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### 8. Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

#### 9. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

#### 10. Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

#### 11. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 ('Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'), der RAS-LG4 ('Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen') und der ZTV-Baumpfleger ('Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger') bei der Bauausführung zu beachten.

#### 12. Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Bauverwaltung der Stadt Schwentental während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

#### 13. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

**Anlage 3:  
Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen/ Kostenberechnung**

[\[siehe separaten Ordner\]](#)

**Anlage 4:**  
**Liste „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen“ (ZTV)**

Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für...

- Aufgrabungen in Verkehrsflächen (ZTV A-StB)
- für Baumpflegearbeiten im Straßenbau (ZTV Baum-StB)
- das Herstellen von Brückenbelägen auf Beton (ZTV BEL-B)
- die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw)
- die Bauliche Erhaltung von Verkehrsflächen – Asphaltbauweisen (ZTV BEA-StB)
- die Bauliche Erhaltung von Verkehrsflächen – Betonbauweisen (ZTV BEB-StB)
- die Bauvermessung im Straßen- und Brückenbau (ZTV Verm-StB)
- die Befestigung ländlicher Wege (ZTV LW)
- den Bau von Entwässerungseinrichtungen im Straßenbau (ZTV Ew-StB)
- den Bau von Pflasterdecken und Plattenbelägen (ZTV Pflaster-StB)
- den Bau von Schichten ohne Bindemittel im Straßenbau (ZTV SoB-StB)
- den Bau von Tragschichten mit hydraulischen Bindemitteln und Fahrbahndecken aus Beton (ZTV Beton-StB)
- den Bau von Verkehrsflächenbefestigungen aus Asphalt (ZTV Asphalt-StB)
- Erdarbeiten im Straßenbau (ZTV E-StB)
- Fahrzeug-Rückhaltesysteme (ZTV FRS)
- Fugen in Verkehrsflächen (ZTV Fug-StB)
- Ingenieurbauten (ZTV-ING)
- Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau (ZTV La-StB)
- Markierungen auf Straßen (ZTV M)
- Sicherungsarbeiten an Arbeitsstellen an Straßen (ZTV-SA)
- Tragschichten im Straßenbau (ZTV T-StB) - in Teilen ersetzt durch ZTV SoB-StB und ZTV Beton-StB
- vertikale Verkehrszeichen (ZTV VZ)
- DIN EN 1610 Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und –kanälen
- DIN EN 805 Wasserversorgung - Anforderungen an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden
- DVGW W 400-2 Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV) Teil 2: Bau und Prüfung
- DIN 4124 Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten

**Anlage 5:  
Muster „Zusammenstellung der Erschließungskosten“**

- Muster -

**Zusammenstellung der Erschließungskosten für den BP xy**

<b>Bezeichnung der Positionen</b>	<b>Anzahl / Länge / Fläche</b>	<b>Kosten</b>
<b>Abwasser</b>		
Regenwasserkanal (Haltungen und Länge)		
Regenwasserkanal-Hausanschlüsse (Anzahl)		
Schmutzwasserkanal (Haltungen und Länge)		
Schmutzwasserkanal.-Hausanschlüsse (Anzahl)		
Druckrohrleitung (Länge)		
Pumpwerke (Anzahl)		
bauliche Einrichtungen		
technische/maschinelle Einrichtungen		
Pumpen (Art, Anzahl)		
Messeinrichtungen Abwasser		
Regenrückhaltebecken		

**Straßen**

Fahrbahn (Fläche)		
Gehweg (Fläche)		
Parkbucht (Fläche)		
Straßenbeleuchtung (Anzahl)		
technische Anlagen (z.B. Ampeln)		
Breitbandverkabelung		
Lärmschutzanlagen		

**Grünanlagen / Spielplätze**

Grünanlage		
Wege		
bewegliches Vermögen (Einzelaufstellung)		
Spielgeräte (Einzelaufstellung)		
Sportgeräte (Einzelaufstellung)		
Zaunanlage (Stabmatten/Holz)		
Sonnenschirm o.ä.		
Sitzbänke (Anzahl)		

**Grunderwerbskosten**

Straßengrundstücke (genaue Bez., Größe)		
öffentliche Grünflächen (genaue Bez., Größe)		

**Sonstiges**

Gutachten, Rechtsberatungen, Vermessungen, Bauversicherung, Kontoführung usw.		
Honorar Ingenieur		
weitere Gemeinkosten		