

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Nr.26 „Haide Feld III“, Coswig (Anhalt) Ortschaft Klieken

Zwischen

1. Stadt Coswig (Anhalt), Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt), vertreten durch den Bürgermeister Axel Clauß; nachfolgend **Stadt** genannt

und

2. Straßenverkehrs- Genossenschaft, SVG Niedersachsen/Sachsen Anhalt, Lister Kirchweg 95, 30177 Hannover vertreten durch den Vorstand Thomas Fahrtmann und Ralf Beckmann, nachfolgend **Erschließungsträger** genannt

Präambel

Die Stadt Coswig hat mit Stadtratsbeschluss COS-BV-196/2020 vom 07.07.2020 die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 26 „Haide Feld III“ in Coswig (Anhalt) beschlossen. Ziel ist es, den Parkplatz des MC Donald´s Restaurants zu erweitern. Der Erschließungsträger möchte im westlichen Teil des Bebauungsplans auf einer Teilfläche den Parkplatz erweitern.

Der Änderung des Bebauungsplans "Haide Feld III" in Coswig, Ortsteil Klieken soll folgende Grundstücke umfassen.

Gemarkung: Buro

Flur: 1

Flurstücke Nr.: 1376 (anteilig)

Der Vertrag regelt die Übernahme der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme durch den Erschließungsträger auf eigene Kosten. Dazu zählen insbesondere die städtebauliche Planung zur Änderung des Bebauungsplans einschließlich erforderlicher Gutachten, die Erschließung und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Planung wurde zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgestimmt.

§ 1 Übertragung der Planung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

(1) Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die städtebauliche Planung und den naturschutzrechtlichen Ausgleich i.S.d. §1a BauGB im B-Plangebiet ‚Haide Feld III‘ auf den Erschließungsträger. Die Umgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem in Anlage 1 angefügten Plan.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur planerischen Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplans sowie dazu, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach diesem Vertrag in

eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu planen, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

§ 1a Bauleitplanung

(1) Die Stadt beabsichtigt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet, gelegen in der Flur 1 der Gemarkung Buro, eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Haide Feld III“ zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Stadt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in jeder Hinsicht zu unterstützen und die erforderlichen Planungsleistungen einschließlich Gutachten durch fachlich qualifizierte Planungsbüros in seinem Namen und auf seine Rechnung erstellen zu lassen.

Die Stadt wird ihrerseits dem Erschließungsträger alle ihr zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen, die für die Änderung des Bebauungsplan erforderlich sind, übergeben und den Erschließungsträger bei Abstimmungen und Verhandlungen mit Behörden und sonstigen Dritten unterstützen.

(3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich aus dem Vertrag keine Verpflichtung ergibt, die Änderung des Bebauungsplans in der vorgeschlagenen Weise aufzustellen. Ein Anspruch des Erschließungsträgers hierauf besteht nicht. Die Planungshoheit der Stadt und die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB bleiben von diesem Vertrag unberührt. Dem Erschließungsträger ist daher bekannt, dass mit dem Abschluss dieses Vertrages keinerlei Vorwirkungen auf das eingeleitete Bauleitplanverfahren verbunden sind und er insbesondere keinen Anspruch auf die Änderung des Bebauungsplans hat. Ein Schadensanspruch des Erschließungsträgers gegenüber der Stadt für entstandene Aufwendungen ist ausgeschlossen.

(4) Die Stadt trägt ausschließlich die Kosten und den Aufwand, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens innerhalb der Stadtverwaltung anfallen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche sonstige im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten, insbesondere die Kosten für zu beauftragende Fachplanungsbüros und Gutachter sowie Vielfältigkeitskosten von Planunterlagen zu tragen.

§ 2 Bindungen für die Erschließung

(1) Bei der Erschließung ist der Bebauungsplan Nr. 26 ‚Haide Feld III‘, Ortschaft Klieken, einzuhalten.

§ 3 Verkehrsanlagen

- (1) Der Erschließungsträger hat die für die Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen, soweit sie nicht schon in seinem Eigentum stehen oder Eigentum der Stadt sind, bereitzustellen.
- (2) Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 4 Wasserversorgung

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Versorgung mit Trinkwasser erforderlichen Anlagen, soweit erforderlich herzustellen.

§ 5 Abwasserbeseitigung

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser im betroffenen Gebiet erforderlichen Anlagen, soweit erforderlich, herzustellen. Dies beinhaltet auch die Herstellung von Versickerungsanlagen für Regenwasser.

(2) Der Erschließungsträger hat ferner die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Grundstücksanschlüsse herzustellen.

(3) Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört auch die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlagen.

§ 6 Naturschutz - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich auf der Basis der Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Land Sachsen-Anhalt, das verbleibende Defizit durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu sind ggf. vertragliche Regelungen mit Dritten erforderlich.

§ 7 Ingenieurleistungen

(1) Mit der weiteren Planung der Erschließungsmaßnahmen nach HOAI hat der Erschließungsträger auf seine Rechnung ein fachlich qualifiziertes und leistungsfähiges Ingenieurbüro zu beauftragen, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Beauftragung ist der Stadt auf Verlangen vorzulegen.

(2) Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrages sind, der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt.

§ 8 Baubeginn

(1) Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse einschließlich der Schachtscheine von den Versorgungsunternehmen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

(2) Der Baubeginn bedarf der Zustimmung der Stadt. Der beabsichtigte Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen zuvor schriftlich mitzuteilen. Dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist der Baubeginn 4 Wochen vorher anzuzeigen. Der Erschließungsträger prüft in eigener Zuständigkeit, welche denkmalrechtlichen Erlaubnisse für die Durchführung der Arbeiten erforderlich sind und holt Genehmigungen rechtzeitig vor Baubeginn ein.

§ 9 Baudurchführung

(1) Die eventuell erforderlichen Wasserversorgungsleitungen nach § 4 und die Entwässerungsanlagen nach § 5, ferner die Verkehrsanlagen sind vor Übergabe von Hochbauten an der neuen Erschließungsanlage, fertigzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den vorhandenen Verkehrsanlagen, sind vor Fertigstellung der Arbeiten durch den Erschließungsträger fachgerecht zu beseitigen.

(2) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das von der Änderung betroffene Gebiet (z.B. Gasversorgung, Telekommunikations-, Stromleitungen) so zügig errichtet werden, dass eine unnötige Beeinträchtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen unterbleibt. Das Gleiche gilt für die Herstellung der eventuell erforderlichen Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

(3) Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

(4) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(5) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen ist Sache der Stadt bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers.

§ 10 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im betroffenen Gebiet die Verkehrssicherungspflicht sowie gegebenenfalls die Reinigungs- und Streupflicht, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Erschließungsträger die Haftung an einen Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

(2) Der Erschließungsträger hat die Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns (§ 8) das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung, sowohl für Sach- als auch Personenschäden, für die Dauer seiner Gefahrtragung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen pro Schadensfall mindestens betragen:

a) für Personenschäden: 5.000.000,00 EUR pro Schadensfall und Person

b) für alle sonstigen Schäden: 1.500.000,00 EUR pro Schadensfall

(3) Bis zur Abnahme durch die Stadt trägt der Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen.

§ 11 Fertigstellung der Anlagen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen spätestens 10 Monate nach Rechtskraft der Änderung des B-Plans in dem in § 3 genannten Umfang fertigzustellen. Die Frist wird ab Mitteilung der Rechtskraft durch die Stadt bemessen.

(2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Pflicht nicht oder fehlerhaft und hat er das zu vertreten, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung und Fertigstellung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf der Frist die vertraglichen Pflichten nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen zu lassen, in bestehende Werksverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 12 Sicherung der Vertragserfüllung

Für die von diesem Vertrag betroffenen Leistungen wurden Gesamtkosten im Sinne der Baukosten einschließlich der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von netto ca. 175.000,- € ermittelt. Der Erschließungsträger versichert, über die zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Mittel zu verfügen. Er weist vor Baubeginn nach, die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Ökopunkte im Sinne der Eingriffsbilanzierung erworben zu haben. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der relativen Geringfügigkeit des Maßnahmenumfangs verzichten die Vertragsparteien auf eine Besicherung der Vertragserfüllung.

§ 13 Abnahme

Die Abnahme der Fertigstellung der eventuell erforderlichen Anlagen zur Verkehrsanbindung (§3) zur Wasserversorgung (§4) und Entwässerungseinrichtungen (§5) erfolgen mit den jeweiligen Trägern der Baulast bzw. Medienträgern.

§ 14 Gewährleistung

(1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme 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 wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen.

(3) Der Erschließungsträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.

(4) Kommt der Erschließungsträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht in von der Stadt gesetzter angemessener Frist nach, so können diese Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen lassen.

§ 15 Information und Unterstützung

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ 16 Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt. Der Erschließungsträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

§ 17 Form, Ausfertigung

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieses Schriftformerfordernisses.

(2) Von diesem Vertrag sollen erteilt werden

- a) drei Abschriften der Stadt
- b) eine Abschrift dem Erschließungsträger

§ 18 Kosten des Vertrags

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs trägt der Erschließungsträger.

§ 19 Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt im Falle einer ungewollten Regelungslücke.

§ 20 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben,

Coswig (Anhalt), den.....

Hannover, den

.....

.....

Stadt Coswig, Bürgermeister Axel Clauß

SVG Niedersachsen/Sachsen Anhalt

Anlagen:

- 1 - Lageplan betroffenes Gebiet
- 2 – Stadtratsbeschluss COS-BV 196/2020 vom 07.07.2020
- 3 – Bebauungsplan „Haide-Feld III“ der Stadt Coswig (Anhalt), Stand:19.11.2021 (Planzeichnung, Begründung einschl. Umweltbericht)
- 4 – Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5 - Vertrag zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom 21.11.2020