

# BAUPLANUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

## „*Bebauungsplan* „*GE Siegmühle*“

zwischen

**der Stadt Hauzenberg, Marktplatz 10, 94051 Hauzenberg, vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister Josef Federhofer**

nachfolgend *Stadt* genannt

und

**MK Tools Service GmbH, vertreten durch**

- 1. Helmut Miller, Haldenweg 12, 89281 Altenstadt**
- 2. Stephan Kinateder, Siegmühle 5, 94051 Hauzenberg**

nachfolgend *Vorhabensträger* genannt

### § 1

#### Vertragsgegenstand

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Erweiterung seines Betriebes in Siegmühle. Hierfür sind zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen die Vorbereitung und Durchführung von Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erforderlich. Die Verfahren sind bereits eingeleitet.

Die Schaffung der notwendigen Erschließungsanlagen ist ebenfalls Gegenstand dieses Vertrages.

### § 2

#### Bauleitplanung - Verfahren

Der Vorhabensträger beauftragt in Abstimmung mit der Stadt ein geeignetes Planungsbüro mit der Erstellung der im Bauleitplanverfahren erforderlichen Unterlagen.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Planungshoheit und damit die Entscheidung über die Durchführung des Verfahrens mit den jeweiligen Verfahrensständen ausschließlich und vollinhaltlich der Stadt obliegt.

§ 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt. Der Vorhabensträger kann keinen Anspruch auf Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung geltend machen.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die für einen etwaigen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB) selber zu treffen und die hierfür anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich weiterhin alle Auflagen aus den Stellungnahmen zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan auf seine Kosten zu erfüllen, insbesondere auch alle Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Darstellung und Durchführung notwendiger Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen. Soweit Ausgleichsflächen Dritter in Anspruch genommen werden, sind diese dinglich zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Für die Durchführung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine finanzielle Absicherung in Höhe der entstehenden Kosten vorzunehmen. Dies hat durch Hinterlegung auf einem Sperrkonto oder mittels einer Bankbürgschaft zu erfolgen. Die Hinterlegung ist wesentlicher Bestandteil und damit Voraussetzung für die Wirksamkeit dieses Vertrages.

### **§ 3** **Kostenregelung**

Der Vorhabensträger übernimmt alle Kosten die zur Schaffung von Baurecht entsprechend § 1 bis § 3 dieser Vereinbarung verbunden sind. Dies sind insbesondere auch Verwaltungskosten und –gebühren der Stadt.

Soweit die Änderung sonstiger Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) erforderlich wird, sind auch hierfür die Kosten zu tragen.

Dies gilt auch, wenn sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens herausstellen sollte, dass die Bauleitpläne auf Grund von Bürger- und/oder Fachstelleneinwendungen nicht positiv abgeschlossen werden können.

### **§ 4** **Berücksichtigung anderer Planungen**

Zu berücksichtigen sind weiterhin bestehende angrenzende Bebauungspläne bzw. Satzungen nach § 35 BauGB, insbesondere die Schnittstellen hinsichtlich der Straßenerschließung.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren ist rechtzeitig ein geeignetes Ingenieurbüro hinsichtlich der Auswirkungen auf die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Oberflächenentwässerung, vorhandener Gewässer) zu beteiligen.

### **§ 5** **Erschließungsanlagen**

- (1) Die herzustellenden Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Wasserversorgung und einer Breitbandanbindung dienen ausschließlich der internen Erschließung des Betriebes. Sie bestehen aus der Herstellung der Zufahrten zu den öffentlichen Straßen, die Herstellung der Anschlüsse zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt sowie Anschlüsse an dritte Ver- und Entsorgungsträger.

- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechend den Vereinbarungen dieses Vertrages.
- (3) Für die ausreichende Versorgung des Betriebes bzw. der Betriebserweiterung mit Trinkwasser sowie zur Gewährleistung des Feuerschutzes ist laut Fachstellenbeteiligung zur Bebauungsplanaufstellung der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Wasserversorgung notwendig. Gleichzeitig könnte damit auch die Herstellung einer Breitbandanbindung verbunden werden.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg kann von Krinning her erstellt werden, ebenfalls künftig auch an ein geplantes Breitbandnetz.

Soweit die gemeinschaftliche private Wasserversorgung der Anwesen in Sieglmühle als für das Gewerbegebiet geeignete Wasserversorgung durch die Fachbehörden anerkannt wird, bedarf es keines Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg. Insoweit kann auch die Herstellung einer leistungsfähigen Breitbandanbindung vorerst nicht verwirklicht werden. In diesem Falle ist auch ein ausreichender Brandschutz bzw. Löschwasserversorgung über einen ausreichend dimensionierten Löschwasserbehälter in Abstimmung mit den Fachbehörden (Kreisbrandrat, ...) zu sichern.

Soweit für die Verwirklichung des Gewerbegebietes abschließend ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg notwendig ist, wird folgende Kosten- und Ausführungsvereinbarung geschlossen:

Die notwendigen Baumaßnahmen werden durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt geplant und auf dessen Rechnung ausgeführt. Die Kosten für die Verlegung der Wasserleitung trägt der Vorhabensträger vollständig alleine, die Kosten der Breitbandanbindung die Stadt vollständig. An den gesamten Grabarbeiten beteiligt sich die Stadt wegen der Breitbandanbindung und dem späteren möglichen Anschluss von weiteren Anwesen an die Wasserversorgung mit zwei Dritteln der Kosten.

Die neu zu errichtende Anschlussleitung an die öffentliche Wasserversorgung dient ausschließlich der Versorgung des Plangebietes „GE Sieglmühle“ mit Trinkwasser. Verantwortlich für die Herstellung, den Unterhalt sowie den Betrieb der Leitung ist der Vorhabensträger. Eine Übernahme der Wasserversorgungsleitung in die Unterhaltungslast der Stadt ist derzeit nicht vorgesehen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei Bedarf einer Anschlussnahme weiterer Anwesen in der Sieglmühle gegen angemessene Kostenerstattung durch die Anschlussnehmer, Anschlüsse dieser Anwesen auf deren Kosten zuzulassen. Klargestellt wird, dass dann die satzungsrechtlichen Gebühren und Beiträge durch die Anschlussnehmer gegenüber der Stadt entstehen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiterhin, entsprechend den satzungsrechtlichen Regelungen der Stadt mit Inbetriebnahme der neu hergestellten Wasserversorgungsleitung zum ausschließlichen Wasserbezug aus dieser Leitung. Dies soll sicherstellen, dass in der Wasserleitung durch Stagnation keine Verkeimung entsteht. Die Nutzung einer bestehenden privaten Wasserversorgung ist für den Gewerbegebietbereich damit ab Inbetriebnahme der neuen

Leitung mit Versorgung aus der Öffentlichen Wasserversorgung einzustellen.

## **§ 6**

### **Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist auf Anforderung der Fachstellen spätestens mit Vorlage des entsprechenden Bauantrages für die Erweiterung herzustellen, soweit dies Voraussetzung für eine ausreichende Erschließung des geplanten Objektes notwendig ist und damit auch für das erforderliche gemeindliche Einvernehmen. Soweit die Wasserleitung mit Zubehör auf privaten Grundstücken errichtet wird, ist eine grundbuchrechtliche Absicherung erforderlich. Die Absicherung hat zugunsten des Vorhabensträgers und der Stadt Hauzenberg zu erfolgen.
- (2) Die weiteren Erschließungsanlagen (interne Straßenerschließung, Kanalanschluss) sind rechtzeitig vor Baubeginn herzustellen.
- (3) Der Anschluss an die Kreisstraße PA 49 ist sowohl im Planungsstadium als auch bei der Ausführung ausführlich mit dem Landkreis Passau als Straßenbaulastträger abzustimmen. Erforderliche Auflagen auch hinsichtlich Sichtdreieck, Entwässerung und Bepflanzungen sind zu beachten.

## **§ 7**

### **Baudurchführung**

- (1) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) rechtzeitig hergestellt werden. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.  
Für die Herstellung der Wasser- und Kanalanschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt, soweit diese Vereinbarung nichts Abweichendes regelt.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt mindestens eine Woche 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.
- (3) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen des zuständigen Straßenbaulastträgers bzw. des Leistungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (4) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien 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. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen,

innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.

- (5) Maßnahmen im Überschwemmungsbereich des Staffelbaches sowie am Staffebach und anderen Gewässern sind mit der Stadt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

## **§ 8**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Eine Übernahme der internen Erschließungsanlagen insbesondere der Erschließungsstraße in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht ist nicht vereinbart.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ 9**

### **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Soweit eine Übernahme von Erschließungsanlagen in die Unterhaltungs- und Erneuerungspflicht durch die Stadt erfolgen soll, übernimmt der Vorhabensträger die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsmäßige Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt eine Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 1.000 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger nicht erscheint.

**§ 10**  
**Ersatz städtischer Aufwendungen**

Sofern der Stadt ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums bzw. notwendiger Rechte für öffentliche Erschließungseinrichtungen entsteht, wird dieser vom Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Anforderung zu 100 % erstattet.

**§ 11**  
**Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

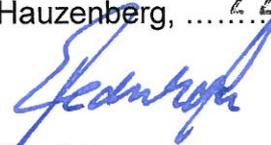
- a) ein Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplanentwurf
- b) ein Erschließungsplan für öffentliche Erschließungsanlagen

**§ 12**  
**Schlussbestimmungen**

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabensträger erhalten je eine Ausfertigung.

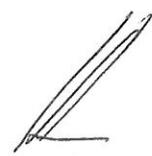
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Hauzenberg, ..... 22.04.10.....

  
Stadt Hauzenberg  
Federhofer, 1. Bürgermeister

Sieglmühle, ..... 09.05.2010.....

  
.....  
Helmut Miller

  
.....  
Stefan Kinateder