

# Erschließungsvereinbarung

Zwischen

**der Stadt Hauzenberg, vertreten durch Frau 1. Bürgermeisterin Gudrun  
Donaubauer**  
nachfolgend „Stadt“ genannt

und

Frau Elke Penteker, Lindental 3a, 94032 Passau  
nachfolgend „Bauherrin“ genannt

## 1.

### Vertragsgegenstand

Frau Elke Penteker beabsichtigt die Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 1305/1 Gemarkung Oberneureuth. Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung in Kringing am Sunninger Weg.

Hierfür ist die bestehende Ortsabrundungssatzung zu ändern. Das Verfahren hierfür ist bereits eingeleitet, der Satzungsbeschluss am 25.01.2021 gefasst. Ein Planauszug aus dem Satzungsentwurf liegt in Anlage ① zu dieser Vereinbarung bei.

Die Herstellung und Sicherung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die Kostentragung sind wesentlicher Gegenstand dieser Vereinbarung.

## 2.

### Erschließungsanlagen

#### Entwässerungseinrichtungen

Die öffentliche Abwasserleitung (Mischwasserkanal) befindet sich sowohl in der öffentlichen Straße „Sunninger Weg“ als auch im „Sickliger Weg“. Beide Entwässerungsleitungen liegen nicht unmittelbar an den Baurechten gemäß Satzungsentwurf an. Der Leitungsverlauf ist in Anlage ② zu dieser Vereinbarung dargestellt.

Das Grundstück ist im Mischsystem zu entwässern. Das bedeutet, dass sowohl Schmutz- als auch Regenwasser unter den in dieser Vereinbarung genannten Voraussetzungen eingeleitet werden kann. Zu berücksichtigen sind auch die Vorgaben aus der im Änderungsverfahren befindlichen Ortsabrundungssatzung, insbesondere zur Oberflächenwasserbeseitigung.

#### Wasserversorgungseinrichtungen

Die öffentliche Wasserleitung verläuft in den Grundstücken Flur-Nrn. 1305 und 1305/1 jeweils Gemarkung Oberneureuth entlang der östlichen Grundstücksgrenzen. Der Leitungsverlauf ist in Anlage ③ zu dieser Vereinbarung dargestellt.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen gelten insoweit als erschlossen im Sinne der aktuellen Wasserabgabebesatzung der Stadt.

Vorgaben für die Erschließungsanlagen:

Soweit Erschließungsanlagen nicht am Grundstück vorhanden sind, hat die Bauherrin abweichend zur Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung die notwendigen Einrichtungen auf eigene Kosten herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

Der Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage im öffentlichen Straßengrund der Gemeindestraße „Sicklinger Weg“ erfolgt jedoch auf Kosten der Stadt, die Ausführung im öffentlichen Straßengrund erfolgt ebenso durch die Stadt.

Bei Inanspruchnahme von Grundstücken Dritter, die nicht als öffentliche Flächen gelten, sind Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Mit dieser Vereinbarung wird der Bauherrin gestattet, die für den Anschluss an die öffentlichen Leitungen nötigen Arbeiten in öffentlichem Straßengrund nach den allgemein gültigen Regeln der Bautechnik vorzunehmen bzw. durch zugelassene Fachfirmen vornehmen zu lassen.

Für Herstellung, Betrieb und Unterhalt der Grundstücksanschlüsse gelten die gesetzlichen Regelungen und die satzungsrechtlichen Bestimmungen der aktuellen Entwässerungssatzung sowie der Wasserabgabebesatzung der Stadt Hauzenberg, soweit nicht nachfolgend Sonderregelungen getroffen werden. Für die Kosten gelten die hierzu erlassenen Beitrags- und Gebührensatzungen in der jeweils gültigen Fassung.

**3.**

**Arbeiten der Bauherrin**

- (1) Ist für die Herstellung von Erschließungsanlagen durch die Bauherrin eine behördliche Genehmigung, Erlaubnis oder dergleichen, oder eine privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so holt die Bauherrin sie ein. Vor Beginn der Bauarbeiten erkundigt sie sich, ob im Bereich der geplanten Anlage bereits Fernmeldeanlagen, Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen oder dgl. verlegt sind. Den Beginn der Bauarbeiten zeigt sie der Stadt rechtzeitig an, ebenso weiteren betroffenen Versorgungsträgern im Bereich der Baustelle.
- (2) Die Bauarbeiten werden so durchgeführt, dass im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen die Sicherheit des Verkehrs nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Bauherrin trifft im Benehmen mit der Stadt alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen; Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen.

Eine verkehrsrechtliche Anordnung bei Arbeiten im Straßenraum oder mit Auswirkungen auf den Straßenraum ist (durch die beauftragte Firma) beim Ordnungsamt der Stadt zu beantragen.

- (3) Durch die Bauarbeiten dürfen die Zugänge zu den angrenzenden Grundstücken sowie der Anliegerverkehr nicht mehr als unvermeidbar beschränkt werden.
- (4) Nach Beendigung von Bauarbeiten an öffentlichen Flächen findet eine gemeinsame Abnahme statt, die die Bauherrin bzw. die beauftragte Firma bei der Stadt

zu beantragen hat. Über die Besichtigung wird eine Niederschrift angefertigt, in die etwaige Vorbehalte wegen festgestellter Mängel aufgenommen werden. Bei wesentlichen Mängeln findet nach deren Besichtigung eine nochmalige Besichtigung statt. Die Stadt kann auf die Besichtigung verzichten.

- (5) Die Bauherrin verpflichtet sich zur Nachbesserung an öffentlichen Einrichtungen, wenn die Stadt auftretende Mängel innerhalb einer Frist von 5 Jahren rügt, es sei denn, dass die Notwendigkeit der Nachbesserung nicht auf die Arbeiten der Bauherrin zurückzuführen ist. Die Frist beginnt mit der vereinbarten Abnahme der Arbeiten durch die Stadt. Ist auf Besichtigung verzichtet worden, beginnt die Frist mit dem Eingang einer schriftlichen Anzeige der Bauherrin über die Beendigung der Arbeiten und Beantragung der Abnahme.
- (6) Die technischen Bestimmungen am Ende dieser Vereinbarung sind Gegenstand dieser Vereinbarung.
- (7) Arbeiten unmittelbar an öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur durch die Stadt oder in Abstimmung mit der Stadt auch von geeigneten und qualifizierten Unternehmen vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere für alle Anschlussarbeiten.
- (8) Die Stadt ist berechtigt alle Arbeiten zu überwachen und insoweit das Grundstück der Bauherrin zu betreten.

#### 4.

##### **Satzungsrecht, abweichende Regelungen**

Hinsichtlich Errichtung, Betrieb und Unterhalt von Grundstücksanschlussleitungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen der jeweils gültigen städtischen Satzungen.

In Abweichung hierzu gelten die Regelungen dieser Vereinbarung als sogenannte Sondervereinbarung, da für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hinsichtlich Wasser und Abwasser keine Anschlüsse vorgesehen waren und nicht vorhanden sind (§ 7 der Entwässerungssatzung und § 8 der Wasserabgabesatzung gelten entsprechend).

Die Abwasserleitung liegt nicht am Baugrundstück der Bauherrin an, insoweit hat die Bauherrin eine eigene Ableitung bis zum öffentlichen Kanal selber auf ihre Kosten herzustellen. Für die Ableitung Richtung Sicklinger Weg sind die notwendigen Grunddienstbarkeiten spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### 5.

##### **Herstellungskosten, Gebühren und Beiträge**

Soweit die Bauherrin aus dieser Vereinbarung Leistungen zu erbringen hat, trägt sie auch sämtliche Kosten hierfür. Diese Pflicht der Kostentragung hat keinen Einfluss auf die Pflicht zur Zahlung der Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge gemäß Satzung.

Abweichend zur satzungsrechtlichen Regelung hinsichtlich erschlossener Grundstücke wird ausdrücklich vereinbart, dass auch die Kosten der Grundstücksanschlüsse zu bezahlen bzw. zu erstatten sind, soweit sie sich im öffentlichen Straßengrund befinden. Dies gilt auch für Kosten, die der Stadt im Rahmen der Herstellung der

Anschlüsse entstehen. Die Kosten innerhalb des Baugrundstücks trägt ohnehin die Bauherrin.

Zu den vom Bauherrin zu tragenden Kosten gehören auch

- a) die Kosten der Nachbesserungen, die innerhalb der in § 3 Abs. 5 aufgeführten Fristen entstehen;
- b) die Aufwendungen zur Aufrechterhaltung des Straßenverkehrs während der Bauarbeiten;
- c) die Aufwendungen zum Schutz der Straße und des Verkehrs;
- d) die Kosten der Sicherung oder Wiederherstellung von Grenzzeichen;
- e) die Kosten der Änderungen von Betriebseinrichtungen der Stadt;
- f) die Verwaltungskosten;

## 6.

### Abnahme, Lage- und Bestandspläne

- (1) Der Bauherrin übergibt der Stadt spätestens 3 Monate nach Fertigstellung der Anlage genaue und vollständige Lage- und Höhenpläne (Bestandspläne) in 3-facher Ausfertigung von den Teilen der Anlage, die sich innerhalb des Weges befinden. In diesen Unterlagen sind der Verlauf von Leitungen sowie Lage und Höhe einzutragen und durch Bauwerke oder Festpunkte bezogene eingeschriebene Maße zu ergänzen.

Dies gilt auch für alle Anschlussleitungen im Privatgrundstück einschließlich den notwendigen Kontrollschacht für die Entwässerungsleitungen.

- (2) Je eine Ausfertigung der in Abs. 1 beschriebenen Unterlagen wird zu den beiden Vertragsausfertigungen genommen und bildet einen Bestandteil des Vertrages.
- (3) Bei Änderung der Anlage gelten die Absätze (1) und (2) entsprechend.

## 7.

### Unterhaltung der Erschließungsanlagen

- (1) Für die Unterhaltung und den Betrieb bzw. die Erneuerung der im Rahmen dieser Vereinbarung von der Bauherrin auf ihre Kosten ordnungsgemäß errichteten Anlagen (insbesondere Leitungen) gelten die Kostenregelung der maßgeblichen aktuellen Satzungen, soweit nicht Nachbesserungen im Rahmen der Gewährleistungspflicht erforderlich sind.
- (2) Sie duldet die Einwirkungen, die sich bei Erfüllung der Aufgaben aus der Straßenbaulast und aus dem Straßenverkehr ergeben und nimmt hieraus entstehende Nachteile entschädigungslos hin.
- (3) Die Stadt und ihre Bediensteten haften nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

## 8.

### Haftungsfreistellung

- (1) Von allen begründeten Ansprüchen Dritter, die wegen der Herstellung der Anlagen gegen die Stadt oder gegen eine für diese tätigen Bediensteten geltend

gemacht werden, stellt die Bauherrin die Stadt und die betreffenden Bediensteten frei, es sei denn, dass diesen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

- (2) Die Rechte aus Abs. 1 stehen auch dem Verkehrssicherungspflichtigen und seinen Bediensteten zu.

## 9.

### Zustimmung der Stadt zu Arbeiten an der Anlage

- (1) Der Bauherrin holt vor jeder Änderung der Anlage die Zustimmung der Stadt ein, wenn die Änderung sich auf die Straße oder den Gemeindegebrauch auswirken können. Die Stadt stimmt zu, wenn und soweit die Sicherheit des Verkehrs nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs nur kurzfristig und geringfügig beeinträchtigt werden und straßenbauliche oder sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (2) Bei Gefahr im Verzug bedarf es für Unterhaltungsmaßnahmen keiner vorherigen Zustimmung, jedoch ist die Bauherrin verpflichtet, die Stadt unverzüglich zu unterrichten.
- (3) Arbeiten zum unmittelbaren Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden grundsätzlich nur durch die Stadt vorgenommen.

## 10.

### Kündigung

- (1) Sollte die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wider Erwarten endgültig nicht rechtskräftig werden, so können beide Seiten diese Vereinbarung kündigen.
- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## 11.

### Ersatzvornahme

Kommt die Bauherrin einer Verpflichtung, die sich aus diesem Vertrag ergibt, trotz vorheriger schriftlicher Aufforderung innerhalb einer ihr gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so ist die Stadt berechtigt, alles nach ihrem Ermessen Erforderliche auf Kosten der Bauherrin zu veranlassen. Die Stadt kündigt der Bauherrin die beabsichtigten Maßnahmen an.

Wird die Sicherheit des Verkehrs gefährdet, so können auch Fristsetzung und Ankündigung unterbleiben. In diesen Fällen setzt die Stadt die Bauherrin von den Maßnahmen unverzüglich in Kenntnis.

## 12.

### Übertragung der Rechte und Pflichten des Herstellers

Der Bauherrin kann die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag mit Zustimmung der Stadt auf einen anderen übertragen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Bauherrin verpflichtet sich, alle mit dieser Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen im Falle einer Veräußerung einer oder beider Parzellen an die Erwerber

weiterzugeben und diese Vereinbarung an die Erwerber auszuhändigen. Bei der Veräußerung werden die Erwerber verpflichtet, im Falle einer weiteren Weiterveräußerung, diese Vereinbarung mit Weitergabeverpflichtung wiederum weiterzugeben.

**13.**  
**Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Passau vereinbart.

**14.**  
**Schriftform, Salvatorische Klausel**

Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere für Abweichungen von der vereinbarten Lage und den vereinbarten Abmessungen der errichteten Anlagen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies die Gültigkeit des Vertrages an sich nicht. Für die unwirksame Klausel wird entsprechend dem Vertragswillen eine gültige Bestimmung eingefügt.

Hauzenberg, den 16.02.2021

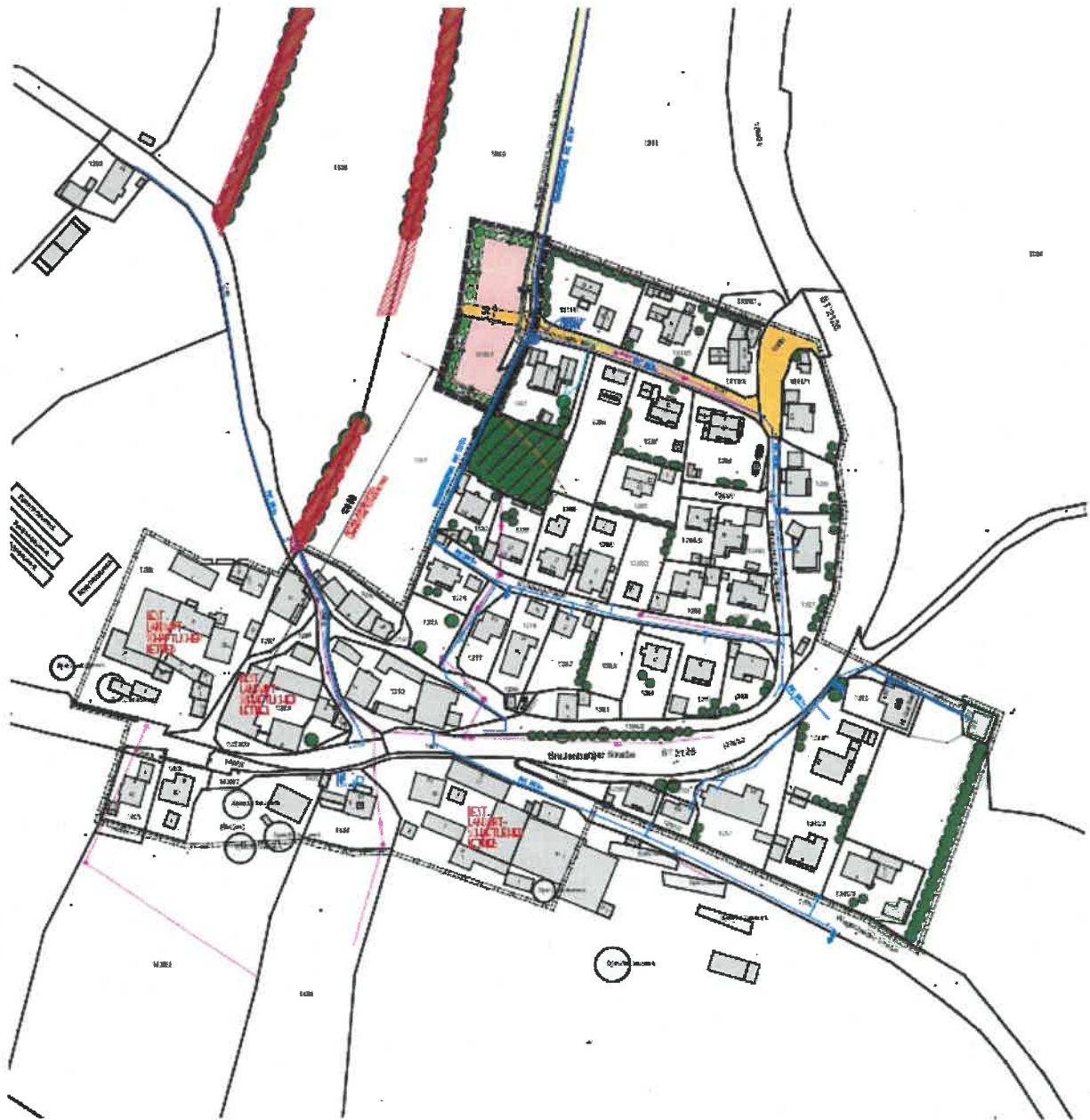
Passau, den 16.02.2021

STADT HAUZENBERG

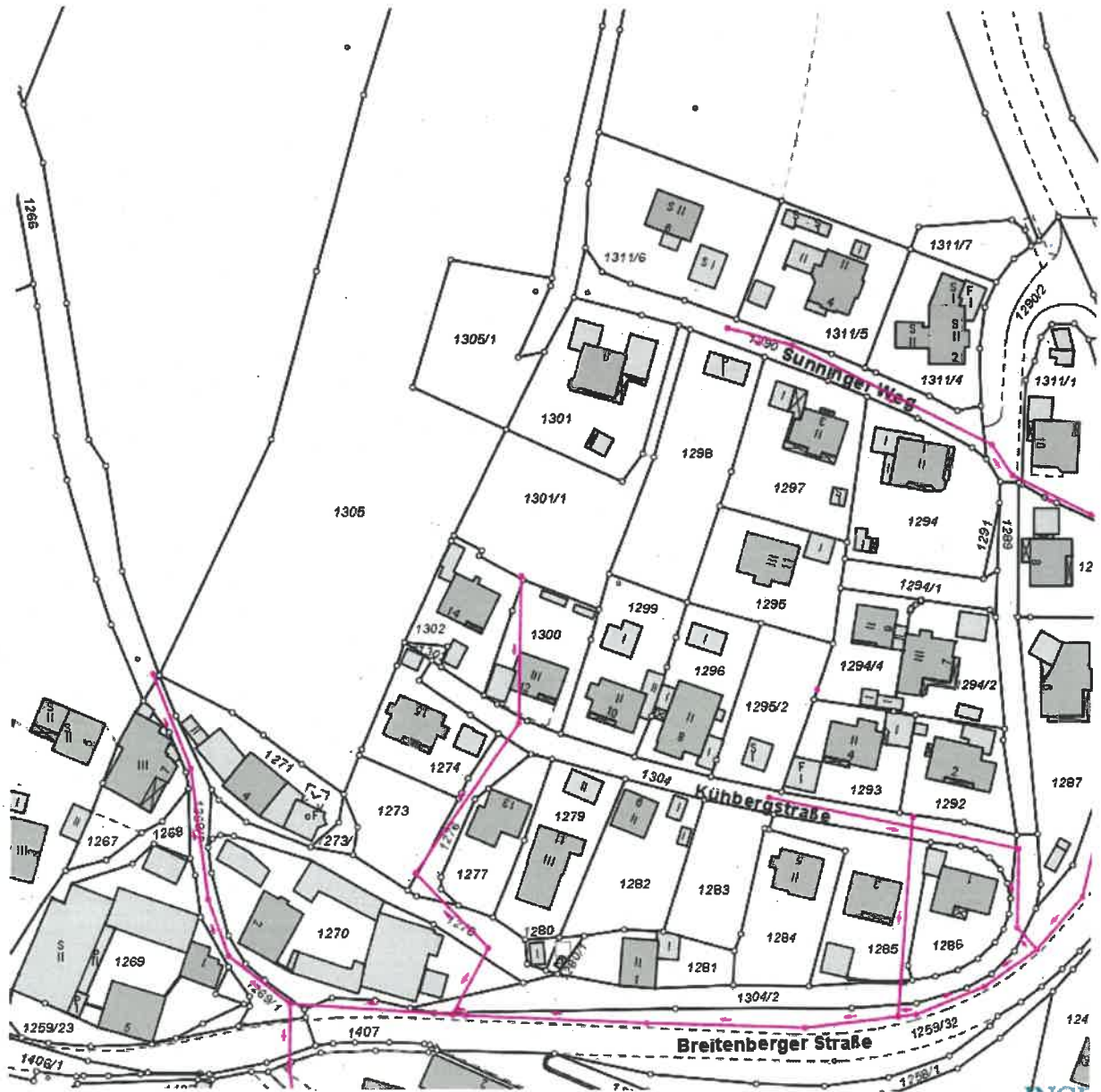
  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

  
Elke Penteker  
Bauherrin

Anlage ①: Änderungsentwurf der Ortsabrundungssatzung (ohne Maßstab)

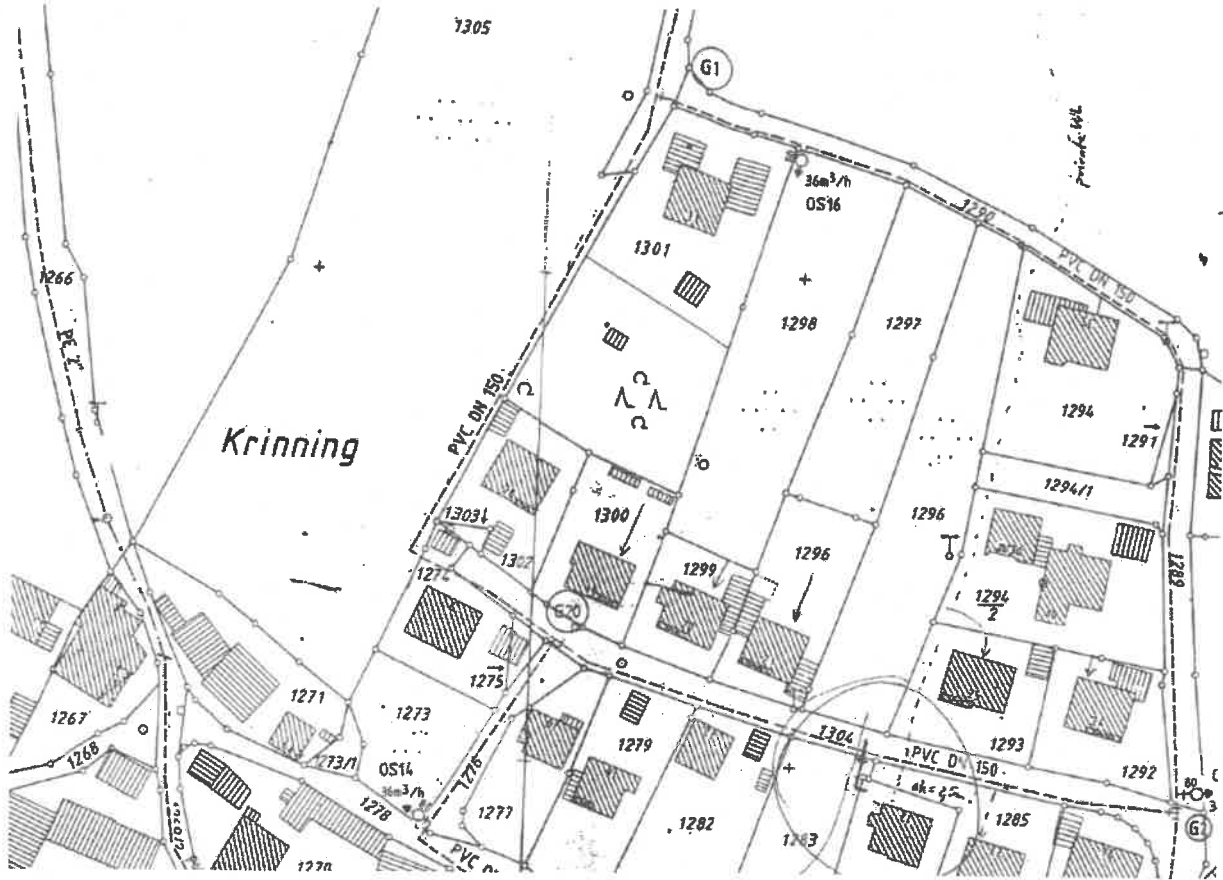


Anlage ②: Entwässerungsleitungen





Anlage ③: Wasserversorgungsleitung:



## Technische Bestimmungen

1. Für die Arbeiten auf Straßengrund sind die für den Straßenbau geltenden technischen Bestimmungen, Richtlinien und Merkblätter zu beachten. Die Wasserleitung erfolgt in PVC-Rohren mit 1 ½ Durchmesser. Sie sind in einer Tiefe von ca. 130 cm mit Schutzrohr zu verlegen.
2. Die Standsicherheit der Anlage und der Straße sowie der angrenzenden Grundstücke und Bauwerke muss gewahrt bleiben.
3. Soweit Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dies erfordern, kann verlangt werden, dass bestimmte Bau- und Unterhaltungsarbeiten in verkehrsschwachen Stunden oder zur Nachtzeit durchgeführt werden.
4. Die Entwässerung der Straße muss während der Bauarbeiten gewährleistet sein. Straßenentwässerungsanlagen sind vor Verunreinigungen zu schützen. Den Weisungen der für die Entwässerungsanlagen zuständigen Stellen sowie der Wasserbehörden ist Folge zu leisten.
5. Die Straßenbepflanzung ist zu schonen.
6. Verschmutzungen der Straße, die im Zusammenhang mit den Arbeiten entstehen, sind unverzüglich zu beseitigen. Schnee und Eis im Bereich der Aushub- und Ablagerungsstellen sind zu entfernen, soweit es aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Straßenverkehrs erforderlich ist.
7. Es ist sicherzustellen, dass die Straße mit ihrem Zubehör außerhalb des Aufbruchbereiches nicht beschädigt wird. Ergibt sich im Verlauf der Baumaßnahmen unerwartet eine Gefährdung oder Beschädigung so ist die Stadt sofort zu benachrichtigen. Etwaige Kosten trägt der Verursacher.
8. Baustoffe, Aushub und alle Teile der Baustelleneinrichtung sind im Einvernehmen mit der Stadt so zu lagern bzw. zu errichten, dass der Verkehr auf der Straße nicht mehr als unvermeidbar behindert wird.
9. Werden Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet oder beschädigt, ist das zuständige Vermessungs- oder Katasteramt zu unterrichten. Der Pflichtige hat die zur Grenzherstellung erforderlichen Arbeiten nach Weisung der zuständigen Stellen ausführen zu lassen.
10. Die Baugrube ist unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten zu verfüllen. Der Füllboden ist so einzubauen und zu verdichten, dass möglichst keine Setzungen im Bereich der Straße auftreten.
11. Die Stadt kann während der Bauausführung abweichend von der Vereinbarung im Einzelfall zusätzliche Anforderungen stellen, wenn solche bei der Durchführung der Arbeiten notwendig wären.
12. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die restlichen Baustoffe und die Baustelleneinrichtung sobald wie möglich zu entfernen. Die Straße ist im Baustellenbereich zu reinigen und wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Das gleiche gilt für alle Teile der Straße und das Zubehör. Beschädigte Bepflanzung ist zu ersetzen, Seitenstreifen und Böschungen sind wieder zu begrünen.
13. Auf Verlangen der Stadt findet eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 3 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.