Nachtrag zum Durchführungsvertrag für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Weinböhla Friedensstraße / Blütenweg“

Fassung vom 14.04.2021

Präambel

In seiner Sitzung am 21.04.1993 hat der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla den Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) für das Gebiet Friedensstraße / Blütenweg als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 406/34/93). Als Vorhaben- und Erschließungsträger sowie Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke übernahm mit Durchführungsvertrag zum V+E-Plan vom 03.08.1993 die Firma bwl GmbH aus Augsburg die Verpflichtungen zur Realisierung des Vorhabens sowie zur Herstellung der Erschließungsanlagen, woraufhin der Großteil des V+E-Planes durch diese auch umgesetzt wurde (Straßenzug „An den Obstwiesen“).

Für einen Teilbereich des Satzungsgebietes, welcher bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht umgesetzt worden war, wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.04.1997 (Beschluss Nr. 220/29/97) die 1.Änderung beschlossen. Nachdem die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung zum V+E-Plan ausblieb, wurde im Jahr 2000 über das Vermögen der bwl GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet und die Grundstücke im Geltungsbereich der 1.Änderung zwangsversteigert. Neuer Eigentümer war ein privater Investor, welcher sich nach anfänglichen Verhandlungen mit der Gemeinde Weinböhla und dem Landratsamt Meißen gegen eine Umsetzung des V+E-Planes entschied und die Grundstücke an die Firma ImEx Projekt GmbH aus Dresden veräußerte.

Die ImEx Projekt GmbH beabsichtigt nun den V+E-Plan im Geltungsbereich der 1.Änderung unter Beachtung der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung so umzusetzen, dass in den vorgesehenen Baufenstern 10 Einfamilienwohnhäuser entstehen können. Dafür begehrt die ImEx Projekt GmbH die Übernahme der Vorhaben- und Erschließungsverpflichtungen aus dem ursprünglichen Durchführungsvertrag aus dem Jahr 1993. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Nachtrages zum Durchführungsvertrag für den V+E-Plan „Weinböhla Friedensstraße / Blütenweg“ erforderlich.

Wechsel des Vorhabenträgers

Die Firma ImEx Projekt GmbH, Altmarkt 10 d, 01067 Dresden vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Andreas Uhlig, übernimmt als Vorhaben- und Erschließungsträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.08.1993 vollständig die Vertragsposition der bwl GmbH aus Augsburg für die im Geltungsbereich der 1.Änderung zum V+E-Plan liegenden Flächen. Die Gemeinde überträgt entsprechend §11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung auf den Vorhaben- und Erschließungsträger und stimmt dem Wechsel des Vorhabenträgers gem. §12 Abs. 5 BauGB zu.

Der Durchführungsvertrag ist aus diesem Grund wie folgt zu ergänzen/anzupassen:

Angaben zu den Vertragspartnern

Die Gemeinde Weinböhlen, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhlen
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Siegfried Zenker

und Firma ImEx Projekt GmbH, Altmarkt 10 d, 01067 Dresden
- nachfolgend „Vorhabenträger“ bzw. „Erschließungsträger“ oder „Vorhaben-
und Erschließungsträger“ genannt –

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Andreas Uhlig

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Abs. (1) wird wie folgt anschließend ergänzt:

Für die Flächen im Geltungsbereich der 1.Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Weinböhlen Friedensstraße / Blütenweg“, in Kraft getreten am 07.05.1997 (Anlage 7) übernimmt die Firma ImEx Projekt GmbH die vollständigen Vorhaben- und Erschließungspflichten von der Firma bwl GmbH. Sollten zur erfolgreichen Herstellung bzw. Umsetzung des Vorhabens und der Erschließung Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden (z.B.: Medienanschlüsse), so liegt dies ebenfalls in der Verantwortung des Vorhaben- und Erschließungsträgers. Die notwendigen Abstimmungen mit Dritten erfolgen im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Abs. (2) wird wie folgt anschließend ergänzt:

Davon ausgenommen sind die in der 1.Änderung zum V+E-Plan als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Flächen sowie die Straßenverkehrsflächen, welche ausschließlich zur Erschließung der Privatgrundstücke dienen (Privatstraße) und sich aus dem „Lageplan Erschließungsflächen“ mit Stand April 2021 (Anlage 17) ergeben (rot schraffiert). Da es sich hierbei lediglich um eine Zufahrtsstraße zu den privaten Wohngrundstücken handelt und demnach kein öffentliches Interesse daran besteht, verbleibt die Straße als Privatstraße im Eigentum des Vorhabenträgers und wird anteilig an die Baugrundstückseigentümer mitverkauft, welche zukünftig gesamtschuldnerisch haftend dafür die Verantwortung tragen. Eine entsprechende Verpflichtung ist grundbuchlich zu sichern.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

Abs. (1) wird wie folgt anschließend ergänzt:

Für die Flächen im Geltungsbereich der 1.Änderung zum V+E-Plan „Weinböhlen Friedensstraße / Blütenweg“ ergibt sich der Umfang zur Erschließung aus den Unterlagen zur Ausführungsplanung der MoCon Ingenieure GmbH mit Stand November 2020 (Straßen u. Wege, Trink- u. Abwasser, Regenentwässerung) und den dazugehörigen Leistungsverzeichnissen (Anlagen 9 und 10) sowie dem Gestaltungsplan (Anlage 8).

Abs. (2) wird wie folgt geändert:

Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Freigabe durch die Gemeinde begonnen werden. Die vollständige Herstellung der Erschließungsanlagen ist Voraussetzung für die Bestätigung der gesicherten Erschließung durch die Gemeinde.

Ergänzung:

§ 2a

Durchführungsverpflichtung:

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages und den Festsetzungen der 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Weinböhlen Friedensstraße / Blütenweg“.
2. Der Vorhabenträger wird spätestens 3 Monate nach Wirksamwerden dieses Nachtrages bzw. Zustimmung der Gemeinde zur Durchführung des Bauvorhabens mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertigstellen.
3. Der Vorhabenträger übernimmt für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Bereich der Erschließungsstraße (Privatstraße, FSt. 197/9) die der Gemeinde obliegende Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 S.3 Wasserhaushaltsgesetz entsprechend dem Wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid vom 22.01.2021 von der Unteren Wasserbehörde (Anlage 6).

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Abs. (1) wird wie folgt geändert:

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- b) die erstmalige Herstellung der Anlagen zur Ableitung von Wasser und Abwasser einschließlich der jeweiligen Grundstücksanschlüsse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Detail geregelt in den Erschließungsverträgen für Trink- und Abwasser mit dem Eigenbetrieb WAW (Anlagen 14 und 15)
- c) der öffentlichen und privaten Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Geh- / Fuß- und Radwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen,
- d) öffentlicher Park- und Grünflächen einschließlich deren Ausstattung wie Wege, Sitzbänke und Abfallbehälter

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

Ergänzung:

§ 3a

Weitere Anforderungen an das Vorhaben:

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen:

1. Auf eine direkte Zuwegung von der Privatstraße zum Sportplatz kann verzichtet werden, wenn eine durchgehende mindestens 1,5m breite, barrierefreie, befestigte fußläufige Verbindung aus dem ursprünglichen Vorhabengebiet (V+E-Plan „Weinböhlen Friedensstraße / Blütenweg“) durch den Vorhabenträger hergestellt und dauerhaft für diese Nutzung gesichert werden kann (Verlängerung bereits vorhandener gepflasterter Gehweg bis Sportplatzfläche gem. Anlage 16)

2. Die Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich der 1.Änderung zum V+E-Plan sind hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes nach den aktuellen Regeln der Technik und Baukunst sowie unter Einhaltung geltender immissionsschutzrechtlicher Vorgaben zu erstellen. Sollte der Vorhaben- und Erschließungsträger die Wohngebäude nicht selbst errichten, hat er diese Verpflichtung an die Bauherren zu übergeben.

Ergänzung:

§ 3b Sicherung

Zur Sicherung der in §§ 2a und 3a eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Gemeinde für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine in § 2a oder § 3a aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe der Kosten zu bezahlen, die zur Schaffung rechtmäßiger bzw. vertragskonformer Verhältnisse entstehen bzw. entstehen würden.

Vor der Umsetzung des Vorhabens bzw. vor Beginn von Bauarbeiten jeglicher Art weist der Vorhabenträger der Gemeinde nach, dass er in der Lage ist das Vorhaben vollumfänglich in der vereinbarten Frist realisieren zu können. Dafür ist eine Kostenberechnung vorzulegen, welche das vollständige Kostenvolumen des Vorhabens darstellt. Der Nachweis erfolgt in Form einer schriftlichen Kreditzusage einer geeigneten Bank und eines Terminplans.

§ 4 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

Abs. (2) wird wie folgt anschließend ergänzt:
Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat ein kompetentes Ingenieurbüro in Absprache mit der Gemeinde zur Bauüberwachung der Bauleistungen zu beauftragen.

§ 5 Baudurchführung

Abs. (5) entfällt

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

bleibt unverändert

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

Abs. (3) Satz 7 wird wie folgt geändert:
Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel ablehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 EUR angefordert werden.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

Abs. 1 Buchstabe a) wird wie folgt geändert:

... in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen, einschließlich der Bestandspläne sowohl analog als auch digital vollständig übergeben hat,

Abs. 1 Buchstabe c) wird wie folgt geändert:

... die Bestandspläne über die Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen sowohl analog als auch digital (pdf- und dxf- /dwg-Format) übergeben hat,

Abs. 4 entfällt

§ 9 Sicherheitsleistungen

Abs. (1) Satz 1 und 2 wird wie folgt geändert:

Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhaben- und Erschließungsträger abgegebenen Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 358.000,00 EUR (in Worten: dreihundertachtundfünfzigtausend) – das entspricht 80% der Gesamtleistung – durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft). Die Bürgschaft wird auf Antrag des Vorhaben- und Erschließungsträgers durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben.

Abs. (1) wird wie folgt anschließend ergänzt:

Die Feststellung des Baufortschritts und kostenmäßige Feststellung der erbrachten Bauleistung hat im Auftrag des Vorhabenträgers durch das beauftragte Ingenieurbüro zu erfolgen.

§ 10 Ersatz gemeindlicher Aufwendungen

Abs. 1 und 2 entfallen

§ 11 Bestandteile des Vertrages

Die Bestandteile des Vertrages werden wie folgt anschließend ergänzt:

f) der Vorhaben- und Erschließungsplan „Weinböhl Friedensstraße / Blütenweg“ 1.Änderung (Anlage 7)

g) der Gestaltungsplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets „Wohngebiet An den Obstwiesen“ einschließlich Straßen-, Wege- und Grünordnung mit Stand April 2021 (Anlage 8)

h) die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit Leistungsverzeichnis (Anlagen 9 und 10)

i) die Pläne zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Anlagen 11 und 12) einschl.

k) dem Wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid der Unteren Wasserbehörde vom 22.01.2021 (Anlage 13)

- l) der Vertrag zur Sicherung der trinkwassertechnischen Erschließung zwischen ImEx Projekt GmbH und dem Eigenbetrieb WAW (Anlage 14)
- m) der Vertrag zur Sicherung der abwassertechnischen Erschließung zwischen ImEx Projekt GmbH und Eigenbetrieb WAW (Anlage 15)
- n) der Lageplan Teilfläche Süd mit Stand April 2021 (Anlage 16)
- o) der Lageplan Erschließungsflächen mit Stand April 2021 (Anlage 17)

§12 **Schlussbestimmungen**

Abs. (1) Satz 3 und 4 wird wie folgt geändert:

Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Die Gemeinde, der Erschließungsträger und die Rechtsaufsichtsbehörde erhalten je eine Ausfertigung.

Abs. (2) Satz 2 wird wie folgt geändert:

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ergänzen, die im Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Abs. (2) wird wie folgt anschließend ergänzt:

Selbiges gilt auch für Regelungslücken.

Ergänzung:

§12a **Kostentragung**

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
2. Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb 1 Monats nach Aufforderung erstattet.

Ergänzung:

§ 12b **Rechtsnachfolge:**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

Ergänzung:

§ 12c **Ausgleichsmaßnahmen:**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im V+E-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschl. der Entwicklungs- und Bestandspflege in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung durchzuführen und ggf. die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die im V+E-Plan festgesetzten Baum- (36 Stk.) und Strauchpflanzungen

(ca. 502,5m² mit 3 Stk./m²). Der vorhandene, gut entwickelte und ökologisch hochwertige Baumbestand (14 Laubbäume) wird dabei berücksichtigt.

2. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Nutzungsaufnahme der Erschließungsanlagen fertigzustellen, sofern nicht Fristen zum Artenschutz zu beachten sind.

Ergänzung:

§ 12d Haftungsauschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde Weinböhl keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

Ergänzung:

§ 12e Grunderwerb

1. Die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen im Erschließungsgebiet (sowie weitere Flächen für Folgeeinrichtungen oder naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) werden im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Weinböhl Friedensstraße / Blütenweg“ 1.Änderung (Anlage 7) und dem Gestaltungsplan (Anlage 8) festgesetzt und sind in dem dieser Urkunde beigefügten Plan (Anlage 17) rot eingezeichnet (sowohl schraffiert als auch vollflächig rot). Es handelt sich dabei um folgende Flächen: Das gesamte Grundstück Flurstück (FlSt.) 197/9 mit einer Fläche von ca. 806m², das gesamte Grundstück FlSt. 197/10 mit einer Fläche von ca. 1.349m² und eine Teilfläche von ca. 913m² (ca. 892m² Sportanlage + ca. 21m² Gehweg) aus dem Grundstück FlSt. 197/11.

Das geschätzte Flächenmaß ist nicht Vertragsgrundlage. Maßgebend für die vorbezeichneten Flächen sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen V+E-Plans „Weinböhl Friedensstraße / Blütenweg“ 1.Änderung, sodass der Gemeinde insoweit ein Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB hinsichtlich der endgültigen Lage und Umfang zukommt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich bereits heute, die vorbezeichneten Flächen an die Gemeinde zum Alleineigentum zu übertragen. Ausgenommen davon ist die Fläche der Privatstraße auf dem Flurstück 197/9 zur Erschließung der Wohngrundstücke einschließlich Nebenanlagen (Anlage 17 – rot schraffiert). Die Übertragung hat kostenfrei zu erfolgen.

Der Besitz ist an die Gemeinde mit der Abnahme gemäß § 7 zu übergeben. Nutzung und Lasten, die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung sowie die Haftung für die vorbezeichneten Grundstücksflächen, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, gehen zum Zeitpunkt des Besitzübergangs auf die Gemeinde über.

Die Rechte der Gemeinde wegen Sachmängel jeder Art hinsichtlich der vorbezeichneten Grundstücksflächen werden hiermit ausgeschlossen, ausgenommen Schadensersatzansprüche bei Vorsatz des Erschließungsträgers und die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des

Erschließungsunternehmers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Erschließungsunternehmers beruhen. Der Erschließungsträger hat die Grundstücksflächen frei von Rechtsmängeln, insbesondere miet- und pachtfrei zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes vereinbart ist. Die Gemeinde übernimmt etwaige alt-rechtliche Dienstbarkeiten und bestehenden Belastungen. Die Beteiligten stimmen der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärung – insbesondere Löschungen – zu und beantragen ihren Vollzug im Grundbuch.

- Die Weitergabe der Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung aus § 3a Nr. 3 dieses Nachtrages an den bzw. die zukünftigen Eigentümer des Flurstücks 197/9, nach vollständiger Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhaben- und Erschließungsträgers, ergibt sich aus § 12b dieses Nachtrages. Die Übernahme der Verpflichtung ist entsprechend mit einer geeigneten Formulierung in den Grundbüchern der an die Privatstraße angeschlossenen Baugrundstücke mit gesamtschuldnerischer Haftung für die Zukunft zu sichern. Dies umfasst insbesondere die Wartung, Unterhaltung und Erneuerung der Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser.

§13 Wirksamwerden

Wird wie folgt anschließend ergänzt:

Abweichend davon wird der Nachtrag zum Durchführungsvertrag für den Geltungsbereich der 1.Änderung zum V+E-Plan „Weinböhlen Friedensstraße / Blütenweg“ mit Unterzeichnung sofort wirksam.

Weinböhlen, den

.....
- Gemeinde -

.....
- Vorhaben- und Erschließungsträger -