

## Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 2020/094

### Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB

Zwischen der

**Stadt Kitzingen, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Siegfried Müller,  
Kaiserstraße 13 / 15, 97318 Kitzingen,**

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

- 1. Herrn Michael Goller, Thomas-Ehemann-Straße 5, 97318 Kitzingen,**
- 2. Herrn Günter Goller, Sickershäuser Straße 2, 97318 Kitzingen**
- 3. Herrn Jürgen Haag, Am Traugraben 1, 97342 Marktsteft**

- nachfolgend gemeinschaftlich „**Vorhabenträger**“ genannt -

### Vorbemerkung

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat am 19.09.2019 die „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 Armin-Knab-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Entwurf (Stand 02.09.2019) gebilligt. Soweit die Erschließung des zukünftigen Bebauungsplangebietes derzeit noch nicht gegeben ist, soll diese auf die Vorhabenträger übertragen werden. Dazu wird zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern nachfolgender Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

### § 1

#### Gegenstand des Erschließungsvertrages

- (1) Die Stadt überträgt die noch durchzuführende Erschließung des Gebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen auf die Vorhabenträger. Diese verpflichten sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 Armin-Knab-Straße“ und ist im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan rot umrandet.

## § 2

### **Bindung an den Bebauungsplan; Rücktrittsrecht**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei der Durchführung der Erschließung die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 Armin-Knab-Straße“ zu beachten. Dessen Entwurf (Stand 02.09.2019) mit Planteil inklusive der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (**Anlage 2a**) und der Begründung (**Anlage 2 b**) ist den Vorhabenträgern bekannt. Auf die Beifügung dieser Unterlagen zu diesem Vertrag wird verzichtet. Für den Fall, dass der künftige Bebauungsplan von diesem Entwurf abweicht, werden die Parteien den Erschließungsvertrag anpassen. Eine Anpassung kann unterbleiben, wenn die Änderungen unwesentlich sind und für die Herstellung der Erschließungsanlagen keine erheblichen Mehrkosten entstehen. Kommt bei wesentlichen Änderungen eine Vertragsanpassung nicht zustande, steht dem Vorhabenträger ein Rücktrittsrecht zu, das innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes auszuüben ist.

## § 3

### **Verkehrsanlagen und sonstige Einrichtungen**

- (1) Die Vorhabenträger stellen auf ihre Kosten folgende in dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan dargestellten öffentliche Verkehrsanlagen, Leitungen und Einrichtungen her, sofern sie noch nicht Bestand sind. Dies sind insbesondere
- neuer Gehweg (zum Teil gepflastert, zum Teil wassergebunden)
  - neue Grünfläche (Oberbodenandeckung und Rasenansaat)
  - neue Asphaltverkehrsfläche in Aufweitung des bestehenden Straßenkörpers am westlichen Ende der bestehenden Fahrbahn gem. Angabe im Regelquerschnitt mit Fugenschmelzband 8 mm zum Anschluss an die bestehenden Asphaltverkehrsflächen
  - neue Gasversorgungsleitungen
  - neue Entwässerungsleitungen (Oberflächenkanal für Straßenentwässerung)
  - neue Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser und Regenwasser auf Privatfläche.
- (2) Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen, Leitungen und Einrichtungen richtet sich nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie nach den

Regelquerschnitten und Beschreibungen, die in der **Anlage 3** enthalten und für die Vorhabenträger verbindlich sind.

#### § 4

##### **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets einschließlich der Verbindung zu dem bestehenden Leitungsnetz nach Maßgabe der **Anlage 3** auf ihre Kosten herzustellen.

Die Vorhabenträger verpflichten sich auch, die zur Beseitigung des Abwassers des Erschließungsgebietes erforderlichen Anlagen einschließlich des erforderlichen Anschlusses an den Hauptsammler, wie sie in der **Anlage 3** dargestellt sind, auf ihre Kosten herzustellen.

Die Vorhabenträger haben auch die zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse auf ihre Kosten herzustellen. Jedes Grundstück enthält mindestens eine Anschlussleitung, die mindestens bis ca. 1 m in jedes Baugrundstück herzustellen ist.

Die Herstellung der Anlagen der Wasserver- und Entsorgungseinrichtungen richtet sich nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie nach den Regelbauweisen und Beschreibungen, die in der **Anlage 3** enthalten und für die Vorhabenträger verbindlich sind.

#### § 5

##### **Ausschreibung, Baudurchführung**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in §§ 3 und 4 genannten Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Kitzingen auf ihre Rechnung und Kosten zu herzustellen.
- (2) Vor Beginn der Erschließungsarbeiten vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträger einen Zeit- und Maßnahmenplan für die Erschließungsanlagen, in dem unter anderem die Ausbauqualitäten bzw. die Qualitäten der Straßenbeläge, Grünanlagen und jeweiligen Bauzeiten festgelegt werden.
- (3) Die Erschließungsanlagen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung entsprechender Anlagen auszuführen.

- (4) Mit der Durchführung der Baumaßnahmen darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Der Baubeginn ist der Stadt mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Anzeige schriftlich versagt wird.
- (5) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten durch Einsicht in die einschlägigen Unterlagen zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu veranlassen.
- (6) Die Vorhabenträger sind dafür verantwortlich, dass durch rechtzeitige Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern diese die Möglichkeit erhalten, Einrichtungen, die nicht durch die Vorhabenträger hergestellt werden (z. B. Telekommunikationsleitungen), so rechtzeitig in die Verkehrsflächen einzulegen bzw. einzubauen, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

## **§ 6**

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Armin-Knab-Straße“ waren bereits Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Fabion GbR Würzburg vom 10.02.2012 im Zusammenhang mit dem nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 105 „Mühlenpark“.

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in Ziffer 7 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Maßnahmen auf der Grundlage dieser saP auf eigene Kosten und Veranlassung umzusetzen und die Stadt darüber zu informieren.

## **§ 7**

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsfläche die im Bebauungsplan genannten Maßnahmen auf ihre Kosten rechtzeitig und vollständig zu ergreifen bzw. umzusetzen und die Flächen für die Dauer der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden zwei Jahre zu pflegen.

## **§ 8**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Die Vorhabenträger tragen vom Tag des Beginns der Erschließungsarbeiten an die Verkehrssicherungspflicht für alle Maßnahmen, die sie aufgrund dieses Vertrages durchführen. Sie können die Verkehrssicherungspflicht an einzelne von ihnen beauftragte Bauunternehmen weitergeben. Diese Weitergabe lässt die Verkehrssicherungspflicht der Vorhabenträger unberührt.
- (2) Die Vorhabenträger haften bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht. Sie haften auch für Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen und / oder sonstigen Anlagen entstehen.

Die Vorhabenträger stellen die Stadt ferner von allen Schadensersatzansprüchen frei, die gegenüber der Stadt als Folge der Maßnahmen, die Gegenstand dieses Vertrages sind, entstehen können.

## **§ 9**

### **Fertigstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Vorhabenträger haben die Erschließungsanlagen so rechtzeitig herzustellen, dass diese spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bebauung ordnungsgemäß benutzbar sind. In jedem Fall verpflichten sich die Vorhabenträger, den Ausbau der sich aus **Anlage 3** ergebenden Erschließungsanlagen bis zum 31.12.2021 abzuschließen.
- (2) Die Vorhabenträger haben die Stadt unverzüglich schriftlich zu informieren, sobald eine Verzögerung aus Gründen absehbar ist, die sie nicht zu vertreten haben.
- (3) Erfüllen die Vorhabenträger ihre Verpflichtungen nicht, nicht zeitgerecht oder mangelhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihnen schriftlich eine angemessene Frist zur vertragsgerechten Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllen die Vorhabenträger ihre Verpflichtungen auch bis zum Ablauf dieser Frist nicht vertragsgemäß, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträger durchzuführen oder durchführen zu lassen.

## **§ 10**

### **Abnahme**

- (1) Die Erschließungsanlagen werden von der Stadt und den Vorhabenträgern gemeinsam abgenommen. Die Vorhabenträger zeigen der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der

Anlagen schriftlich an. Die Stadt ist verpflichtet, einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Einvernehmen mit den Vorhabenträgern festzusetzen. Die bauausführenden Unternehmen, die die Erschließungsanlage hergestellt haben, sollen zu dem Abnahmetermin geladen werden. Zwei Wochen vor dem Abnahmetermin sind die Bestandspläne der Stadt vorzulegen.

- (2) Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen, die Beanstandungen sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und für beide Vertragsparteien bindend.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der Abnahme an gerechnet durch die Vorhabenträger zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Im Falle des Verzugs ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträger beseitigen zu lassen. Nach Beseitigung der Mängel ist eine erneute Abnahme vorzunehmen.

## **§ 11**

### **Gewährleistung**

- (1) Die Vorhabenträger übernehmen die Gewährleistung, dass die hergestellten Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Gewährleistung beträgt vier Jahre (§ 13 Nr. 4 VOB/B). Sie beginnt mit der mangelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- (3) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige verbleibende Gewährleistungsansprüche der Vorhabenträger aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen gegenüber Dritten, die von den Vorhabenträgern zur Erfüllung der übernommenen vertraglichen Verpflichtungen eingeschaltet wurden, auf die Stadt über. Die Vorhabenträger werden die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche unterstützen und ihr die erforderlichen Auskünfte sowie Unterlagen zur Verfügung stellen.

## **§ 12**

### **Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen i. S. d. §§ 3, 4 gem. **Anlage 3** gehen Besitz und Nutzen der Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erschließungsanlagen geht im Zeitpunkt der Abnahme auf die Stadt über.
- (3) Die Widmung der von diesem Vertrag umfassten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt. Die Vorhabenträger stimmen der Widmung bereits jetzt zu, sofern zum Zeitpunkt der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt eine derartige Zustimmung erforderlich ist.
- (4) Öffentliche Leitungen, die nicht innerhalb der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind durch die Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt bzw. zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers (z. B. LKW) im Grundbuch zu sichern und die erfolgten Eintragungen der Dienstbarkeiten der Stadt spätestens mit der Abnahme der Erschließungsanlagen gem. § 9 nachzuweisen. Dies gilt auch, sofern private Hausanschlussleitungen von Hinterliegergrundstücken nicht in öffentlichen Flächen verlegt sind.

### **§ 13**

#### **Bodenneuordnung/Umlegungsverfahren**

- (1) Die Grundstücksneuordnung erfolgt im Rahmen eines Umlegungsverfahrens. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen werden im Umlegungsverfahren der Stadt Kitzingen zugeteilt.
- (2) Die Stadt wird mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg - Außenstelle Kitzingen – beauftragen und ihm ihre Befugnisse zur Durchführung dieses Verfahrens übertragen. Die Kosten dieses Verfahrens trägt die Stadt. Im Falle des Scheiterns des Umlegungsverfahrens - egal aus welchem Grund - tragen die Vorhabenträger die bis dahin entstandenen Kosten und stellen die Stadt von diesen Kosten gegenüber dem Vermessungsamt frei. Die Vorhabenträger verzichten bereits jetzt auf die Einlegung von Rechtsmitteln im Umlegungsverfahren.
- (3) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die nach diesem Vertrag zu errichtenden Erschließungsanlagen und die sonstigen im Bebauungsplan dargestellten

öffentlichen Flächen unentgeltlich an die Stadt übergehen. Sollte die Stadt infolge des Umlegungsverfahrens Ausgleichsbeträge aufzubringen oder Entschädigungen für diese Flächen zu zahlen haben, stellen die Vorhabenträger die Stadt von diesen auf erstes Anfordern hin frei und übernehmen diese Kosten für die Stadt.

#### **§ 14**

##### **Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, der Stadt spätestens innerhalb von drei Monaten nach Abnahme der Erschließungsanlagen die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch richtig festgestellten Bestandspläne in zweifacher Ausfertigung (einschließlich Lageplan und Entwässerungseinrichtungen und der Regelquerschnitte mit vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, auch in digitaler Form, sowie Prüfprotokolle und Materialnachweise), zu übergeben.

Die entsprechenden Unterlagen und Pläne werden mit Übergabe Eigentum der Stadt.

#### **§ 15**

##### **Beiderseitige Verpflichtungen**

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

Die Stadt wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen alle erforderlichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen durchführen, die zur Vertragserfüllung erforderlich oder sachdienlich sind.

#### **§ 16**

##### **Haftung**

- (1) Die Vorhabenträger erkennen für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 Armin-Knab-Straße“ an. Die Vorhabenträger verzichten auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 44 BauGB.
- (2) Für den Fall, dass es zu einem Abbruch des Bebauungsplanverfahrens oder zu anderen Festsetzungen - ggf. auch nach Durchführung eines Normenkontrollverfahrens - kommen sollte,

- a) übernehmen die Vorhabenträger allein das Risiko des Ausbleibens der von den Vertragspartnern zugrunde gelegten Planverwirklichung und
  - b) verzichten die Vorhabenträger gegenüber der Stadt auf sämtliche Schadensersatz-, Ausgleichs- oder Kompensationsansprüche, insbesondere wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB), positiver Forderungsverletzung (§ 280 BGB) oder culpa in contrahendo (§ 311 Abs. 2 BGB).
- (3) Für den Fall, dass das in § 13 dieses Vertrages genannte Umlegungsverfahren nicht zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden kann, verzichten die Vorhabenträger umfassend auf jegliche Schadensersatzforderungen gemäß §§ 39, 40 BauGB ff gegen die Stadt. Dies gilt auch für den Fall, dass die Stadt die öffentlichen Erschließungsanlagen wegen Nichterfüllung der Vorgaben aus den §§ 3 bis 7, 9 Abs. 1 dieses Vertrages nicht übernimmt.

## **§ 17**

### **Kündigung und Anpassung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt. Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträger die sich für sie ergebenden Pflichten nicht fristgerecht i. S. d. § 9 dieses Vertrages erfüllt.
- (2) Unbeschadet der Regelung in § 2 dieses Vertrages kann und muss eine Anpassung dann erfolgen, wenn die Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn die tatsächlichen Festsetzungen des Bebauungsplans von dem in diesem Vertrag zugrunde gelegten Entwurfsstand nicht nur unwesentlich abweichen. Gleiches gilt für den Fall, dass das in § 13 genannte Umlegungsverfahren nicht erfolgreich abgeschlossen werden kann und dieses keine Grundlage dafür bieten kann, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen in das Eigentum der Stadt Kitzingen übergehen. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien erforderlichenfalls zu einer Vertragsanpassung unter sinngemäßer Fortentwicklung der hier getroffenen Vereinbarung und der zum Ausdruck gekommenen Prinzipien der Kosten- und Risikoverteilung. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

## **§ 18**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die den Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich bestmöglich entsprechen.

## § 19

### Form, Ausfertigung und Wirksamwerden

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – sofern nicht gesetzlich eine notarielle Beurkundung erforderlich ist – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Die **Anlagen 1 bis 3** sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Der Vertrag wird wirksam, wenn er von den Parteien rechtsverbindlich unterzeichnet worden ist und der Stadtrat seine Zustimmung erteilt hat.
- (4) Der Vertrag ist 5-fach auszufertigen. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen sowie die Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.

## § 20

### Kosten des Vertrages

Die Kosten dieses Vertrages trägt jede Vertragspartei selbst. Kosten für im Vertrag genannte weiteren Urkunden sowie die des jeweiligen Vollzugs im Grundbuch tragen die Vorhabenträger, sofern diese erforderlich werden und nicht im Einzelnen etwas anderes geregelt ist.

## § 21

### Bestandteile des Vertrages

Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages und in diesen mit einbezogen:

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Anlage 1</b> zu § 1:   | Übersichtslageplan zum Geltungsbereich (Vertragsgebiet)  |
| <b>Anlage 2 a und 2 b</b> | Entwurf B-Plan Stand 02.09.2020: Textliche und zeichnerische Festsetzungen (2 a) und Begründung (2 b) (die Anlagen sind den Vertragsparteien bekannt, auf die Beifügung zu diesem Vertrag wird verzichtet) |

**Anlage 3** zu § 3 und § 4: Lageplan der zu erstellenden Verkehrsanlagen und der Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Kitzingen, den .....

-----

Stadt Kitzingen

-----

Michael Goller

-----

Günter Goller

-----

Jürgen Haag